



872
24

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

**LA NULIDAD ABSOLUTA DEL
INTERES FLUCTUANTE EN LA
COMPRA-VENTA EN ABONOS**

TESIS PROFESIONAL

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

presenta:

TRINIDAD ZUÑIGA GUTIERREZ

FALLA DE ORIGEN

MEXICO, D. F. 1989



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

I N D I C E

Pág.

INTRODUCCION

PREFACIO

CAPITULO PRIMERO

ORIGEN Y EVOLUCION DEL INTERES FLUCTUANTE

Sección Primera.- GENERALIDADES.....	2
1. PLANTEAMIENTOS DEL PROBLEMA DE TESIS.....	2
II. LOS SUPUESTOS.....	5
1. <u>El marco jurídico de la compraventa</u>	5
2. <u>La legislación vigente en materia civil</u>	6
3. <u>La exposición de motivos del Código Civil</u>	7
Sección Segunda.- EL INTERES FLUCTUANTE EN MEXICO.....	9
1. APARICION DEL INTERES FLUCTUANTE.....	9
II. ETAPAS DEL INTERES FLUCTUANTE.....	12
1. <u>El estado larval: año de 1975</u>	12
2. <u>El fenómeno expansivo</u>	13
3. <u>La institucionalización</u>	16
4. <u>Aplicabilidad general</u>	20

CAPITULO SEGUNDO

LA COMPRAVENTA EN ABONOS Y EL INTERES FLUCTUANTE

I. EL CASO CONCRETO. SUS CARACTERISTICAS.....	26
1. <u>Compraventa en abonos</u>	26
2. <u>Compraventa en abonos de bien inmueble</u>	32
Formas de contratación.....	35
Cláusulas abusivas.....	36
Vicios ocultos.....	37
Incumplimiento genérico.....	38
3. <u>Compraventa en abonos civil</u>	38

4.	<u>Cláusula típica</u>	43
	Exclusión del crédito bancario.....	45
5.	<u>Contrato de adhesión</u>	46
II.	NATURALEZA JURIDICA DE LA CLAUSULA QUE CONTIENE EL PACTO DEL INTERES FLUCTUANTE. EL INDICADOR.....	48
1.	<u>El pacto del interés fluctuante es una condición suspensiva que se presenta en los contratos de venta como una cláusula accidental</u>	48
	A. Elemento condicional.....	50
	B. Carácter suspensivo.....	50
	C. Cláusula accidental.....	51
2.	<u>El indicador o índice de variación</u>	52
	A. Instrumento de "ajuste".....	53
	B. Indicador específico.....	54
	C. Indicador genérico.....	54

CAPITULO TERCERO

LA NULIDAD DEL PACTO DE INTERES FLUCTUANTE

	Sección Primera.- ARGUMENTOS EN PRO.....	59
I.	PRIMER ARGUMENTO A FAVOR: LA CLAUSULA DEL INTERES FLUCTUANTE ES UNA SOLUCION AL PROBLEMA DE LA IMPREVISION.....	61
II.	SEGUNDO ARGUMENTO A FAVOR: EL PACTO DEL INTERES FLUCTUANTE ES UN ACUERDO DE LAS VOLUNTADES SOBERANAS DE LOS CONTRATANTES, EL CUAL DEBE SER OBSERVADO.....	64
III.	TERCER ARGUMENTO A FAVOR: EL PACTO DEL INTERES FLUCTUANTE ES UNA OBLIGACION CONDICIONAL Y, POR TANTO, VALIDO.....	67
IV.	CUARTO ARGUMENTO A FAVOR: EL PACTO DEL INTERES FLUCTUANTE ES JUSTO.....	69
V.	QUINTO ARGUMENTO A FAVOR: LA ESTIPULACION DE INTERESES VARIABLES GOZA DE AUTORIZACION OFICIAL.....	71
VI.	SEXTO ARGUMENTO A FAVOR: EL PACTO DEL INTERES FLUC-	

TUANTE ES UNA PRACTICA GENERALIZADA EN EL COMERCIO JURIDICO.....	73
Sección Segunda.- ARGUMENTOS EN CONTRA.....	75
I. PRIMER ARGUMENTO EN CONTRA: LA POSICION DEL CODIGO CIVIL O LA PRIMACIA DE LA MAXIMA "PACTA SUNT SERVANDA".....	76
II. SEGUNDO ARGUMENTO EN CONTRA: LOS LIMITES A LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD.....	80
A. Violaciones a los artículos 2248 y 2249 del Código.....	81
B. Violación del artículo 1797 del Código.....	83
III. TERCER ARGUMENTO EN CONTRA: LA NATURALEZA JURIDICA DE LA ESTIPULACION NO ESTA EN DISCUSION; SE DISCUTE SU VALIDEZ.....	85
IV. CUARTO ARGUMENTO EN CONTRA: EL PACTO DEL INTERES VARIABLE ES INJUSTO, PUES PRODUCE LA ONEROSIDAD SUPERVINIENTE DEL CONTRATO.....	87
A. Estipulación de intereses.....	89
B. Cláusula penal.....	89
V. QUINTO ARGUMENTO EN CONTRA: LA AUTORIZACION ADMINISTRATIVA DE LA TASA VARIABLE DE INTERES NO TIENE APLICABILIDAD EN EL CASO CONCRETO.....	90
1. <u>Autorización del interés variable</u>	90
A. Del origen y propósito del sistema.....	90
B. Sujetos y ámbito de aplicación del sistema de tasas variables de interés.....	91
C. Objeto o tasa afectable.....	92
2. <u>Aprobación del contrato</u>	93
VI. SEXTO ARGUMENTO EN CONTRA: EL PRINCIPIO CONSAGRADO POR EL ARTICULO 10 DEL CODIGO CIVIL.....	95
Sección Tercera.- LA SANCION DE NULIDAD ABSOLUTA DEL PACTO DEL INTERES FLUCTUANTE.....	97
I. LOS ARTICULOS 1796, 1797, 2248, 2249 Y 10 DEL CODIGO CIVIL SON LEYES DE INTERES PUBLICO.....	99
1. <u>Art. 1796</u>	99
2. <u>Art. 1797</u>	100

	Pág.
3. <u>Art. 2248</u>	102
4. <u>Art. 2249</u>	103
5. <u>Art. 10</u>	104
II. EL PACTO DEL INTERES FLUCTUANTE CONTRAVIENE LAS LE- YES DE INTERES PUBLICO CONTENIDAS EN LOS ARTICULOS 1796, 1797, 2248, 2249 Y 10 DEL CODIGO CIVIL.....	105
CONCLUSIONES.....	106
ANEXOS.....	109
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS DE LOS EPIGRAFES.....	120
BIBLIOGRAFIA GENERAL.....	122

INTRODUCCION

Fue en el año de 1977 cuando advertí la existencia del interés fluctuante en nuestro comercio jurídico. Cursaba el último semestre de la carrera y hacía muy poco tiempo que me había incorporado al bufete jurídico que un grupo de compañeras habían establecido. Animado por la incipiente inclinación que sentía por el derecho civil, acepté el ofrecimiento que me hizo un conocido a fin de que lo defendiera: sin mediar causa legítima, cierta compañía inmobiliaria del estado de México le había comunicado que el contrato de compraventa por ellos celebrado se daría por terminado, a menos que mi cliente aceptara un incremento del 100%, en el precio convenido por el inmueble.

Al revisar la documentación que me fue proporcionada por mi cliente me di cuenta de que carecía de la copia del contrato privado que, suponía, la inmobiliaria le habría entregado. Mi cliente había dado un anticipo del diez por ciento, calculado sobre el precio del terreno, y únicamente se le habían entregado formularios impresos, en los que se le hacía aparecer como un mero "solicitante" de la compra de un bien inmueble; la "solicitud de compra" estaba dirigida, no por cierto, a la compañía vendedora, sino a una de sus "promotorías" de ventas. La maniobra era clara: la empresa inmobiliaria actuaba con "precaución" para el caso de tener que desechar las ilusiones de algún comprador que no se sometiera a sus desiqnios.

En virtud de que carecíamos — mis socias y yo— de un contrato de "machote" de los empleados por nuestra futura adversaria, consideramos necesario allegarnos un

ejemplar, cuestión que fue resuelta rápidamente por una de las socias: el padre de ella le había comprado un inmueble a la inmobiliaria que, en breve, demandaríamos.

Al examinar el contrato de "machote" me llamaron mucho la atención dos cláusulas. Una de ellas establecía la modificación del precio, en caso de ocurrir una devaluación de nuestra moneda respecto del dólar estadounidense; la otra estipulaba la modificación de la tasa de interés inicialmente convenida. La que mayor interés me produjo fue la primera de las cláusulas, pues hacía poco tiempo — el 31 de agosto de 1976— el gobierno mexicano había tomado dos decisiones económicas de enorme importancia: la devaluación del peso después de una larga estabilidad en su paridad y el abandono del tipo de cambio fijo, para sustituirlo por uno "flexible". Esto comportaba, a mi juicio, una serie de problemas jurídico-económicos dignos de ser estudiados.

No obstante mi interés acerca de estos fenómenos, carecí de la disciplina necesaria para estudiarlos. Diré en mi descargo dos cosas. En primer lugar, mi limitada formación jurídica era entonces un obstáculo insuperable; en segundo lugar, en el juicio en el que incidentalmente conocí la estipulación del interés fluctuante no se discutiría el contenido obligacional del contrato de venta. En efecto, había resuelto demandar la firma del contrato de compraventa celebrado entre mi cliente y la compañía vendedora. Era la acción más sencilla y a la postre fue la mejor.

En el año de 1980 tuve el "segundo contacto" con la cláusula del interés fluctuante. Fue el segundo y el decisivo: estimé que dicha cláusula podía ser objetada en cuanto a su validez. Las cosas ocurrieron así.

Durante los meses de noviembre y diciembre de 1980, sostuve varias pláticas con los miembros de la mesa directiva de una asociación de colonos del estado de México. Tanto los colonos como sus representantes tenían muchos problemas con la compañía fraccionadora: modificación de los precios convenidos; vicios ocultos en los inmuebles; retraso en la entrega de las casas; infraestructura urbana (gas, teléfono y luz subterráneos) prometida y no cumplida, entre los problemas más importantes y comunes. Obvio es decirlo, en los contratos impresos de la compañía fraccionadora figuraba, con "letra pequeña", la cláusula del interés variable.

En las entrevistas que sostuve con los dirigentes de los colonos, les manifesté que procuraríamos, mis socias y yo, hacer cumplir a la inmobiliaria los contratos celebrados y, además, suprimir las dos cláusulas que, en lo personal, me irritaban. Desafortunadamente, la prestación de los servicios profesionales del despacho no se llegó a concretar, por cambios ocurridos en la mesa directiva, quedando en mero proyecto el intento de demandar la invalidez de dichas cláusulas.

Sin embargo, la idea de que la cláusula del interés flotante era ilícita ya se había anidado en mi mente. A partir de entonces, decidí tomar como tema para mi examen profesional el relativo a "la nulidad absoluta del interés fluctuante". En lo sucesivo, estuve atento a los cambios que la cláusula experimentó en el tráfico comercial, decidiendo en febrero de 1982 iniciar formalmente la investigación que ahora (¡por fin!) he concluido.

"Los escritores y los críticos de la antigüedad empezaban por instruirse; no entraban a la carrera de las letras hasta no haber salido de las escuelas de filosofía".

Diderot^{a(*)}

PREFACIO

I. LA NOVEDAD DE LO VIEJO. - En este trabajo me ocupo de un tema de gran actualidad. Enjuicio una cláusula que pretende evitar los desequilibrios contractuales a que da lugar la desvalorización de la moneda. Su actualidad radica en la permanencia de los problemas que con ella se pretenden resolver, pues como dice Mann "mientras que el hombre ha conquistado la luna, no ha podido resolver el problema del valor del dinero, su estabilidad, su relación con el pleno empleo, el crédito y el crecimiento económico"⁽¹⁾.

Por ello lo que parece "actual" o nuevo, no lo es de ningún modo. En efecto, las llamadas cláusulas de "ajuste", según refiere Mann pueden ser datadas en Inglaterra en el año de 1575, pues en dicho año se impuso "una cláusula de tal tipo por una 'Ley para el mantenimiento de los Colegios en las Universidades, y de Winchester e

(1) Mann F.A. El aspecto legal del dinero, F.C.E., 1a. Edición, México, 1986. (Traducción de Eduardo L. Suárez), pág. 10.

(*) Las referencias bibliográficas de este epígrafe así como de los subsiguientes se encuentran en las páginas 120-121.

Eaton: para el mejor mantenimiento del aprendizaje y el mejor alivio de los académicos' requería que los arrendamientos celebrados por los Colegios reservaran un tercio de la venta en trigo, 'o sea en buen trigo después de 6/8 el cuarto o menos, y buena malta a 5 chelines el cuarto o menos' y en su defecto 'pagar... según la tasa del mejor trigo y la mejor malta en el mercado de Cambridge'"(2).

La generalización en el uso de estas cláusulas también puede ser precisada. Según Mann, ello ocurrió en 1887 "...cuando Alfred Marshall sugirió que los contratos debieran celebrarse optativamente en términos de circulante o en términos de una unidad estándar de poder de compra llamada 'la unidad'. Desde entonces se han usado ampliamente en los convenios colectivos las cláusulas de indización (sic), con frecuencia descritas como cláusulas del costo de la vida o de escala móvil"(3).

Por lo que hace a la finalidad de la cláusula, esto es, asegurar la permanencia de valor de la moneda - cuyo valor (o poder liberatorio o de compra) ahora se erosiona más fácilmente, dado su carácter de dinero "fiduciario" - , tampoco es una preocupación nueva. Por citar un ejemplo, durante la Edad Media, bien que se diese un período de carestía o bien que fuera producto de la ambición, el dinero se desvalorizaba, por la "explotación de la moneda" que llevaban a cabo los príncipes: "...periodicamente, la moneda se prohibía por bandos o edictos públicos (décrier), es decir, que la moneda ya no tenía curso. Era preciso entregarla a las fábricas de moneda, y éstas la ponían a disposición del público únicamente bajo

(2) Mann, Op. cit., pág. 196.

(3) Mann, Ib. id.

forma de monedas de menor peso y de una amalgama cada vez más fuerte: los príncipes se quedaban con la diferencia. En tal forma, el valor intrínseco del numerario disminuyó progresivamente. Los hermosos denarios de plata pura de Carlomagno eran reemplazados por monedas cada vez más mezcladas con cobre, de modo que, a mediados del siglo XIII, en vez de ser blancos como al principio, la mayor parte de los denarios se habían vuelto negros (nigri denarii)⁽⁴⁾.

(4) Pirenne, Henri. Historia económica y social de la Edad Media, F.C.E., 15a. Reimpresión, México, 1978. (Traducción de Salvador Echavarría), pág. 85.

II. NOMINALISMO Y REALISMO MONETARIOS.- "Tres valores han podido predicarse de la moneda: el valor intrínseco, el valor en curso y el valor nominal" (5). El primero, "...corresponde al valor del metal fino que contiene la moneda" (6); el segundo "...a veces denominado valor de cambio o valor funcional, corresponde a los bienes o servicios que pueden obtenerse mediante su entrega. Es un valor reflejo: el valor de la moneda depende de su poder adquisitivo" (7). El tercero, o sea "...el valor nominal de la moneda corresponde a la unidad numérica que le asigna autoritariamente el Estado emittente" (8).

Derivadas de las dos últimas nociones, se han gestado en el campo del derecho dos concepciones jurídicas acerca de la moneda. La posición del "realismo monetario" que pugna por la "reajustabilidad" de las obligaciones y la del "nominalismo monetario", para el cual "las vicisitudes económicas, la inflación o la deflación, las devaluaciones o revalorizaciones monetarias, son indiferentes" (9). Mi posición, en el caso concreto, de conformidad a la Ley Monetaria (artículos 7, 8 y 9) y a la del derecho privado (artículo 2389 del Código Civil) es la del "no minalismo monetario".

Por lo anterior, no me ocupo del "realismo monetario" sino en los aspectos estrictamente necesarios para

(5) López Santa Marfa, Jorge. Obligaciones y contratos frente a la inflación, Editorial Jurídica de Chile, 2a. Edición, Chile, 1980, pág. 25.

(6) López Santa Marfa, Jorge. Ib. id.

(7) López Santa Marfa, Jorge. Ib. id.

(8) López Santa Marfa, Jorge. Op. cit., pág. 26.

(9) López Santa Marfa, Jorge. Ib. id.

dar curso a mi alegato jurídico. Estoy consciente, por tanto, que mi posición puede ser estimada como "irreal" o, lo menos, "ingenua" por los partidarios del "realismo económico".

Pero en el terreno jurídico, mientras la ley tenga vigencia, debe pugnarse por su observancia; que "...la ley no se doblega ante la apariencia de regularidad y su violación afectará sin ningún miramiento todas las maquinaciones y corrupciones inventadas por la práctica"*⁽¹⁰⁾.

(10) Lutzesco, Georges. Teoría y práctica de las nulidades, Porrúa, 6a. Edición, México, 1985. (Traducción de Manuel Romero Sánchez y Julio López de la Cerda), pág. 155.

* El subrayado es mfo.

CAPÍTULO PRIMERO

ORIGEN Y EVOLUCION DEL INTERES FLUCTUANTE

"Nihil novi sub sole".

Eclesiastés (1, 9)^b

SECCIÓN PRIMERA

GENERALIDADES

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE TESIS

Actualmente es común que los contratos de compraventa en abonos, tanto de bienes muebles como de bienes inmuebles, contengan una cláusula mediante la cual los intereses que dan sujetos a variación, de conformidad a cierto indicador. En otras palabras, esto significa que la tasa de interés inicialmente pactada, al momento de formarse el contrato, no rige durante el plazo concedido al comprador para el pago del precio, sino que, por el contrario, dicha tasa se va modificando, variando, flotando, "ajustando", "indexando"⁽¹⁾, en suma, fluctuando, a lo largo de la vi-

(1) Esta palabra ha venido empleándose en fecha reciente. Inicialmente la modificación de la tasa de interés fue calificada como variación o flotación. Sin embargo, a raíz de la etapa que he

da del contrato. Esta cláusula o estipulación que permite la modificación de la tasa de interés, la he denominado "pacto de interés fluctuante". El presente trabajo tiene como propósito demostrar que dicho pacto es ilegal y, por lo consiguiente, nulo. El marco jurídico dentro del que se realiza este propósito de tesis es el del contrato de compraventa en abonos.

Esta investigación, aunque su título sugiere otra cosa, no examina las distintas y múltiples convenciones jurídicas en que el pacto de interés fluctuante tiene lugar hoy día, sino que se limita tan sólo al examen jurídico del mismo, dentro del marco legal del contrato de compraventa. No obstante esta especialización considero que, dadas las características genéricas⁽²⁾ de la compraventa,

denominado "Institucionalización" del interés variable (Cfr., pág. 16) el empleo de esta expresión se introdujo rápidamente en el comercio jurídico. Así, no sólo se habla de tasas de interés "indexadas" sino de precios indexados, principalmente en la industria de la construcción. Actualmente, se habla incluso de la indexación (o inflación) de la economía.

Por otra parte, el vocablo "indexando" (así como sus distintas conjugaciones) proviene del latín "index", que es igual a "índice". Esta palabra, a su vez, tiene varios significados, algunos de los cuales pueden ser aplicados en nuestro caso, como son los siguientes: "indicio o señal" y "cifra que indica la evolución de una cantidad: índice de precios". Pequeño Larousse en Color, Ediciones Larousse, Barcelona, España, 1975.

- (2) Del mismo modo en que el contrato es la fuente más general de la cual surgen las obligaciones, la compraventa es el contrato más general e importante de todos y en consecuencia influye en los aspectos teóricos y prácticos del derecho. Por ello, Bonnecase sostiene que "sería perfectamente posible exponer toda la teoría general del contrato y todo el derecho de la obligación, con motivo del contrato de venta". Bonnecase, Julien. Elementos del Derecho Civil, Tomo II, Editorial Cajica Jr., Puebla, México, 1945. (Traducción del Lic. José M. Cajica Jr.), pág. 527.

algunas de las formulaciones o conclusiones jurídicas que hago respecto a la validez del pacto de interés fluctuante, pudieren, eventualmente, ser aplicadas a los demás ca sos en que dicho pacto es empleado.

II. LOS SUPUESTOS

Considero necesario exponer, así sea brevemente, los supuestos o puntos de partida en que me apoyo para llevar a cabo mi propósito. Estos supuestos son tres, a saber: el primero, el marco jurídico de la compraventa; el segundo, la legislación vigente en materia civil y, el tercero, los argumentos del legislador de 1928, contenidos en la exposición de motivos del Código Civil para el Distrito Federal (3).

1. EL MARCO JURÍDICO DE LA COMPRAVENTA.- Cuando examino el pacto del interés fluctuante lo hago teniendo en cuenta siempre, como su contexto formal, el marco jurídico de la compraventa en materia civil. Esto obedece a dos razones: la primera consiste en que la compraventa civil y la compraventa mercantil poseen la misma estructura interna, teniendo, en consecuencia, los mismos elementos y características. Este hecho, pues, permite el enfoque jurídico desde un punto de vista común: el de la compraventa civil.

La segunda consiste en que la legislación civil tiene un cuerpo de normas más amplio y mejor elaborado que la legislación mercantil, a tal grado que ésta última suple sus deficiencias - y no sólo en materia de compraventa- con arreglo a las disposiciones de aquélla (4).

(3) Por razones de brevedad, al Código Civil para el Distrito Federal, en materia común y para toda la República en materia federal, se le designará indistintamente como Código Civil o Código.

(4) Código de comercio, artículo 2°.- "A falta de disposiciones de este código, serán aplicables a los actos de comercio las del

Por otro lado, el régimen jurídico de la compraventa me sirve de apoyo de modo general y de modo particular. De modo general me es útil porque todas las disposiciones jurídicas de la compraventa se emplean como argumentos de apoyo de la tesis. Algunos preceptos en forma directa (tales son los casos de las disposiciones relativas al concepto, elementos y características de la compraventa, cuya aplicación al examen de licitud del interés variable es muy importante) y otros en forma indirecta, es decir, a través de la aplicación analógica. De modo particular en virtud a que el contrato específico en el cual se lleva a cabo el examen de la cuestión, es decir, el contrato de compraventa en abonos, es una de las formas previstas por la legislación civil.

2. LA LEGISLACIÓN VIGENTE EN MATERIA CIVIL. - Aunque parezca una perogrullada debe advertirse: el examen del problema y sus conclusiones se formulan teniendo como fundamento la legislación civil vigente, esto es, el Código Civil en vigor. Este hecho — la confianza en la ley como medio de solución de los conflictos de intereses— considero necesario resaltarlo en los momentos actuales, en los que las prácticas y los usos mercantiles, de un lado, y el resurgimiento del principio de la autonomía de la voluntad, del otro, han traído como consecuencia un cierto "olvido" de la legislación vigente. Por tal motivo, desde ahora la manifiesto, los alegatos que pretendieren fundar la legalidad del pacto de interés fluctuante en base a su práctica o quisieren apoyarse en la libre contratación, carecen de sustentación en el ámbito de la legisla-

derecho común".

ción vigente, como en su debida oportunidad se demuestra.

Son importantes fundamentos de mi tesis las siguientes partes del Código Civil:

- a) Las disposiciones preliminares. Esta parte del Código contiene preceptos jurídicos de aplicabilidad general, es decir, disposiciones aplicables a distintas materias. En mi caso, son especialmente importantes las que recogen principios generales del derecho.
- b) El libro segundo, de los bienes; título cuarto, de la propiedad; capítulo I, disposiciones generales. Esta parte del Código es fundamental, en virtud a que atribuye a la propiedad el carácter de función social, lo cual se convierte en mi trabajo en un argumento favorable a la tesis planteada.
- c) El libro cuarto, de las obligaciones, en su totalidad. En efecto, en el presente trabajo la argumentación jurídica que se hace encuentra en la teoría de las obligaciones su máximo apoyo.

3. LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.- No obstante que los motivos del legislador de 1928 no tienen ni el carácter ni la fuerza de ley, constituyen importantes apoyos a mi tesis. Esto obedece a que, a juicio mío, las razones expresadas por el legislador son en realidad principios orientadores de la interpretación y aplicación de la legislación civil. De esta suerte, en aquellos casos en que la discusión del tema de tesis presenta alguna duda, alguna interrogante, recurrimos siempre al legislador para esclarecer la cues-

ción debatida. Esto no debe interpretarse en el sentido de que la legislación resulta insuficiente para resolver el problema planteado. En realidad, recurrí al legislador por cuestión de método: en ocasiones el alegato en pro o en contra del pacto de interés fluctuante puede parecer que se encuentra en un callejón sin salida, por su grado de abstracción. En estos casos es cuando el legislador viene en mí ayuda, situando la cuestión en términos reales. En resumen, los argumentos del legislador me permiten, cuando las circunstancias lo requieren, pasar del análisis "in abstracto" al análisis "in concreto".

Por otra parte, dada la estrecha relación del problema planteado con los aspectos económicos del país, ello me obliga a que al lado de los argumentos jurídicos recurra frecuentemente también a los argumentos económicos. Esta circunstancia me permitirá realizar mejor el tránsito del análisis "in abstracto" al análisis "in concreto".

"La costumbre o, al menos, cada uno de sus elementos, siempre tiene un autor conocido u olvidado".

Declareull^c

SECCIÓN SEGUNDA

EL INTERES FLUCTUANTE EN MEXICO

I. APARICION DEL INTERES FLUCTUANTE

Como muchas otras cosas de distinta índole, la cláusula del interés fluctuante llegó a México proveniente de los Estados Unidos de América. Una prueba de que allá se originó la tenemos en el hecho de que al iniciar la década de los años setenta ya era utilizada por los bancos estadounidenses en sus contratos y operaciones de crédito ⁽⁵⁾.

(5) Para muestra basta un botón: transcribimos a continuación parte del texto de un pagaré empleado por la corporación financiera estadounidense Greyhound Leasing y Financial, en la parte relativa a la tasa variable de Interés.

"El importe de este PAGARE causará intereses sobre saldos insolutos calculados sobre la base de un año de 360 días y de los días realmente transcurridos a partir de la fecha de este PAGARE y serán pagaderos mensualmente en las mismas fechas de pago principal,

Es fácil comprender que las estrechas relaciones económicas y comerciales que unen a ambos países fueron el medio por el cual se introdujo aquí. De este modo, puedo afirmar que hace más de 10 años que la tasa de interés fluctuante es conocida y empleada en nuestro comercio jurídico (6).

a una tasa anual del 4.75% arriba de la tasa preferente de Citibank, N.A. para préstamos comerciales a corto plazo sin garantía a clientes de reconocida solvencia ("Prime Rate"), que periódicamente esté en vigor.

"Dicha tasa de Interés será ajustable al primer día bancario en Nueva York, Nueva York, de cada trimestre calendario de cada año (marzo, junio, septiembre, diciembre), aplicándose inmediatamente a la tasa de Interés a cubrirse posteriormente sobre la suerte principal de este PAGARE".

En el anexo I puede consultarse el texto del pagaré bilingüe del cual se extrajo el texto anterior.

Pero no sólo corresponde a los estadounidenses el dudoso mérito de haber creado la variación de la tasa de interés; también han creado una medida que evita parte de los males que aquella provoca. Nos referimos al seguro contra el alza del interés, el cual ya se populariza en el vecino país del norte. En efecto, desde hace varios años algunas compañías como MERRIL LYNCH, CITI BANK, SALOMON BROTHERS, entre otras, han creado un seguro que garantiza a las empresas que hayan contratado "deuda a tasa flotante que no deben preocuparse si las tasas suben por encima de cierto nivel" previamente establecido. Así, "a cambio del pago del servicio, ellos garantizan el reembolso (sic) a una compañía por cualquier incremento en sus pagos de rédito causado por un aumento en las tasas por encima de un nivel fijado por la compañía".

El único inconveniente de este seguro es su inaccesibilidad: Merril Lynch "garantiza protección por una deuda de más de 25 millones de dólares". Citibank es menos exigente: su cliente más pequeño "está cubriendo aproximadamente diez millones en deudas". Bleakley, Fred R., "Ya se populariza en E.U. el seguro contra el alza del interés. La empresa obtiene así réditos fijos" (The New York Times, News Service), publicado en Excelsior, 18/VIII/84, sección Financiera, págs. 1-3.

- (6) Al Inicio de esta Investigación tuve como hipótesis de trabajo la idea de que el Interés fluctuante había sido ideado por algún sagaz abogado mexicano, al servicio de un despacho transnacional - of course! -; sin embargo, al conocer la verdad no

En México los antecedentes del interés fluctuante los he investigado y, a mi juicio, pueden ser divididos en cuatro etapas que facilitarán su examen: 1. El estado larval: año de 1975; 2. El fenómeno expansivo; 3. La institucionalización; y 4. La aplicabilidad general. A continuación, las expongo brevemente.

sólo tuve que desechar mi hipótesis, sino que además, -debo confesarlo- sufrí una desilusión ante esta "fayuca jurídica".

II. ETAPAS DEL INTERES FLUCTUANTE

1. EL ESTADO LARVAL: AÑO DE 1975, - De acuerdo a los antecedentes que tengo, el año de 1975 marcó el inicio del interés fluctuante en México pues a partir de este año las compañías inmobiliarias empezaron a estipular, como una previsión de carácter contingente, la variación de la tasa de interés. El primer texto que conozco, empleado por una de las empresas pioneras, fue el siguiente:

Las partes convienen en que el interés fijado en esta cláusula podrá ser modificado proporcionalmente a las variaciones que sufran (sic) los tipos de interés sobre las tasas vigentes de los mutuos que otorgan las Instituciones de crédito con interés y garantía hipotecaria, en consecuencia, se pacta que dicha modificación operará automáticamente (sic) a partir de la fecha en que varíen los citados porcentajes de interés, en cuyo caso se le aumentarán o disminuirán las cantidades respectivas en cada mensualidad (7).

En el texto anterior advertí dos aspectos que caracterizan al fenómeno en sus inicios. En primer lugar la cláusula habla de que se estipuló cierta tasa de interés y, en segundo lugar, que ésta se condicionó a variar conforme la variación que tuvieren los tipos de interés hipotecarios. Esto es muy importante pues, como se estudia más adelante, la estipulación mudó su primitiva naturaleza jurídica. A ello obedece el que a esta etapa la haya calificado como la del "estado larval del interés fluctuante".

Una vez iniciada la práctica de pactar intereses variables, al amparo de cláusulas semejantes a la antes

(7) Cláusula segunda del cartabón empleado por la Fraccionadora Residencial e Industrial, S.A. (FRISA), en el año de 1975. En el anexo dos puede consultarse dicho cartabón.

transcrita, y sin gozar todavía de las ventajas que el sistema de tasas variables del Banco de México, S.A. (8), suministró posteriormente, poco a poco fue extendiéndose su uso en la actividad inmobiliaria ("se corrió la voz"), hasta generalizarse su empleo por casi todas las empresas y sociedades que operan en el mercado de los bienes inmuebles, y no sólo por aquellas dependientes del crédito bancario.

2. EL FENÓMENO EXPANSIVO. - Pese a su carácter meramente contingente, el pacto de interés fluctuante tuvo mucho éxito en el ramo inmobiliario, puesto que empleada al principio por un pequeño grupo de compañías inmobiliarias su utilización fue expansiva, es decir, de manera inmediata se empleó por todas las compañías que comercian con bienes inmuebles. Así pues, este "éxito fulminante" del pacto de interés fluctuante en el mercado de los llamados bienes raíces es lo que se califica como "expansividad" del fenómeno.

Una vez señalado el alcance y significado de la expansión del fenómeno, es conveniente preguntarse ahora acerca de las posibles causas que permitieron la expansión de la práctica, hasta llegar a desembocar en su ulterior institucionalización.

Considero que contribuyó notablemente en este proceso de expansión el hecho de que durante los años de 1975 y 1976 en los círculos económicos y financieros del país, se especulara mucho acerca de una inminente devaluación.

(8) Las etapas que aquí se mencionan comprenden un período mayor a diez años, por ello al referirme al Banco Central le denomino Banco de México, S.A., pues en 1975 aún no se efectuaba la "nacionalización bancaria" de septiembre de 1982.

ción⁽⁹⁾ del peso mexicano frente al dólar estadounidense, lo cual finalmente ocurrió en el mes de agosto de 1976, llegando de este modo a su fin un largo periodo de 22 años de estabilidad cambiaria⁽¹⁰⁾. Ocurrida la devaluación, se suscitó una clara expectativa de inflación la cual se vió fortalecida aún más por el establecimiento de la política de cambio flexible adoptada por el Banco de México, S.A., a partir del segundo semestre de dicho año.

Pues bien, en esta situación de incertidumbre económica, provocada entre otras causas por la devaluación del peso, era hasta cierto punto lógico esperar que las compañías inmobiliarias, respaldadas financieramente por los bancos, decidieran "protegerse" de imprevistos, esto es, de las nuevas devaluaciones del peso, dada la antedicha política de cambio flexible establecida, e incluyeran, por lo tanto, en sus cartabones de contratos de compraventa en abonos dos cláusulas. Una tenía por objeto modificar el precio convenido, en caso de ocurrir una devaluación del peso⁽¹¹⁾. La otra se ocupaba del interés sujetán

(9) Para tener una comprensión amplia y detallada de los procesos especulativos, acentuados por la política económica contractionista del gobierno, es fundamental el libro de Carlos Tello Macías, La política económica en México, 1970-1976, Siglo XXI Editores, 5a. Edición, México, 1982. En esta obra Tello considera como factores decisivos de la crisis económica ulterior: a) la dolarización de la economía; b) el endeudamiento externo público y privado; c) el aumento de precios de los bienes y servicios (1970-1973); d) el comportamiento y ganancias de las empresas bursátiles, entre los más importantes. Véase Tello Macías, Carlos. Op. cit., págs. 58-89 y 91-140.

(10) "Desde abril de 1954 se había seguido una política de tipo de cambio fijo de 12.50 pesos por dólar". Tello Macías, Carlos, Op. cit., pág. 145.

(11) Cláusula cuarta del cartabón empleado por la Fraccionadora Residencial e Industrial, S.A. (FRISA), en el año de 1975:

"Tomando en cuenta que el pago del importe de

dolo a modificaciones, conforme variaren las tasas de interés autorizadas para los créditos hipotecarios.

Por otra parte, no puede ignorarse en este proceso de expansión el papel protagónico que desempeñó la banca comercial durante estos años, pues su estructura de alta concentración del crédito ⁽¹²⁾ la convertían de hecho en un monopolio que empezó a presionar a fin de que el Banco de México adoptara "el sistema de tasas variables", lo cual finalmente ocurrió como en seguida lo expongo.

Cronológicamente el periodo que cubre esta etapa de la evolución del pacto de interés fluctuante comprende

esta operación fijado en la cláusula segunda es pactado a largo plazo y que 'La Compañía' para la realización de sus obras ha requerido de financiamientos del exterior, las partes convienen en que dicho importe podría ser modificado proporcionalmente a las variaciones, si es que éstas existieran, entre el tipo de cambio del Peso Mexicano respecto al Dólar (Moneda de los Estados Unidos de Norteamérica) (sic).

"Por lo anterior ambas partes manifiestan su conformidad para que la modificación opere automáticamente en el momento que llegare a variar la paridad de dichas monedas y surtiría efecto sobre el cincuenta por ciento del saldo insoluto del importe de esta operación que existía a esa fecha, computándose los intereses respectivos sobre el saldo modificado sin que por ello deba ampliarse el plazo originalmente pactado.

"Si ocurriera esta circunstancia 'La Compañía' lo comunicaría por escrito al cliente, quien en un plazo de 30 días, contados a partir de la fecha de la recepción de la comunicación, deberá ocurrir a las oficinas de la compañía a redocumentar (sic) su operación. En caso contrario se procederá conforme a las cláusulas de incumplimiento del presente contrato".

(12) La concentración del crédito en el país, según Miguel Acosta Romero, está asociada a la formación de "grupos financieros", los cuales han venido formándose desde la década de los años

desde el primero de septiembre de mil novecientos setenta y seis hasta el segundo semestre de mil novecientos setenta y nueve.

3. LA INSTITUCIONALIZACIÓN. - A finales de agosto y principios de septiembre de mil novecientos setenta y nueve se inicia la etapa que he denominado "institucionalización del interés fluctuante", en virtud de que en esos me

30. Así, "de 1930 a 1975 se formaron grupos que estaban integrados por bancos de depósito, hipotecarias y financieras, que a la vez operaban las áreas de ahorro y fiduciarias, para complementar los servicios que, en esa época, eran de banca especializada, pero la reforma legal que introdujo la banca múltiple, trajo como consecuencia la fusión y consolidación de esos grupos en un solo banco; resultando que, como banca múltiple, los grupos a su vez comportan una expansión y diversificación, ya no sólo con el banco, sino como aseguradoras, afianzadoras, sociedades controladoras, empresas que practican el factoring (sic), almacenes generales de depósito, casas de bolsa, inmobiliarias bancarias..., pero, además de todas éstas, que de alguna manera se relacionan o prestan servicios accesorios a los bancos, una de las características de los bancos múltiples es, precisamente, fomentar la creación de empresas que amplíen o que abran nuevas áreas de producción en el país y esas empresas, también llegan a ser controladas por los bancos..." Acosta Romero, Miguel, La Banca Múltiple, Porrúa, 1a. Edición, México, 1981, pág. 155.

Este proceso de concentración del crédito que venía realizándose paulatinamente, se aceleró a partir de la reforma legal a la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares del año de 1975, que autorizó la creación de la banca múltiple. Así, en diciembre de 1974 existían 201 instituciones de crédito privadas y ya en el mes de agosto de 1980, el número de ellas se había reducido a 86. Al respecto Acosta Romero, no resiste emitir un juicio crítico acerca de dicho proceso. "Curiosamente, en la expresión de motivos de las reformas, que introdujeron en la LGICOA, la banca múltiple (1975), el Ejecutivo Federal dió como una de las razones para establecer ese sistema, el de propiciar una mayor capacidad y mayores instrumentos de competencia a los bancos mayores y pequeños para fortalecerlos y propiciar su crecimiento; sin embargo, a 6 años de la reforma, el efecto que se observa en México no es el fortalecimiento de los bancos medianos y pequeños, sino prácticamente su desaparición o absorción por grandes grupos bancarios". Acosta Romero, Miguel, Op. cit., págs. 150 y 151.

ses el Banco de México, S.A. estableció el "sistema de tasas variables"⁽¹³⁾. Dicho sistema consiste básicamente en el hecho de reducir sustancialmente los periodos de vigencia de las tasas de interés pasivas. Así, a partir de entonces, cada viernes, el Banco Central emite las tasas de interés aplicables a los distintos géneros de contratos y operaciones bancarias, que los bancos a él afiliados deben pagar a los depositantes, a los ahorradores y a los inversionistas.

Esta medida de política monetaria del Banco de México, S.A., fue promovida por los más altos dirigentes de la banca privada mexicana. En efecto, para ellos era necesaria e impostergable la adopción de tal medida, como a continuación puede advertirse:

El tradicional manejo de la intermediación financiera sobre todo su aspecto de captación de recursos, fue también objeto de radical transformación como consecuencia directa de dos hechos ineludibles, en sus consecuencias en el sistema financiero: Primero, el comportamiento de los mercados extranjeros de dinero, fundamentalmente el mercado del eurodólar que a mediados de 1979 inició un repunte a la alza de las tasas que cubría a sus ahorradores por sus inversiones; en segundo término, el incremento de la inflación doméstica que volvió poco remuneradores los intereses que se cubrían al ahorrador mexicano. Si se deseaba contrarrestar estos dos factores era indispensable modificar la esencia misma del sistema establecido para la fijación de nuestras tasas pasivas*. Debía adoptarse una técnica que permitiese pagar las que fuesen adecuadas, a fin de evitar, que la inversión emigrara en busca de mejores rendimientos o de que abandonara el ahorro para dedicarlo al simple consumo o a la adquisición de bienes reales, ya que la inflación iba reduciendo el poder de compra del capital ahorrado. La única manera de lograr esta doble finalidad, fue la adop-

(13) Circular Núm. 1842/79 del Banco de México, S.A.

* El subrayado es mfo.

tada por el Banco de México: establecer un sistema de tasas variables revisables periódicamente y fijadas en atención a las circunstancias ya descritas * (14).

Establecido el sistema de tasas variables en el sistema financiero mexicano, la banca en general empezó a operar, y no sólo en las operaciones pasivas, sino que también en las operaciones activas, con tasas de interés variable. De este modo puede afirmarse que el proceso de expansión llegó a su fin, iniciándose entonces la etapa de la "institucionalización" del interés fluctuante. Si en sus inicios la modificación a la tasa de interés, pactada al momento de perfeccionarse el contrato, quedaba sujeta al eventual cambio de las tasas de interés autorizadas para los créditos hipotecarios, a partir de este momento, las compañías inmobiliarias ya lo tuvieron como un hecho seguro. En otras palabras, ello significó que la modificación de las tasas de interés dejó de ser un "hecho futuro de realización contingente". Aun la medida de la fluctuación (eufemismo empleado por aumento o tendencia a la alta) pudo, en lo sucesivo, establecerse con toda previsión.

A partir de la instauración del sistema de tasas variables, las compañías inmobiliarias, en los tratos que realizan, han renovado el pacto de interés fluctuante, pero con la intención muy señalada de pretender atribuir "legalidad" a la variación del interés, por el sólo hecho de que el Banco de México, S.A. periódicamente emita disposiciones al respecto. Es decir, que se invoca al Banco

(14) Informe del Presidente saliente de la Asociación de Banqueros de México, Sr. Rolando Vega Iñiguez, correspondiente al ejercicio 1979-1980. Cuadragésimasexta Asamblea de la Asociación de Banqueros de México, Unomásuno, suplemento especial, 17 de junio de 1980, pág. 9-A.

* El subrayado es mfo.

Central como si fuese una especie de Congreso u órgano legislativo y que sus disposiciones, por lo tanto, fueren leyes y, por ende, obligatorias⁽¹⁵⁾.

El texto usual del pacto de interés fluctuante, en esta etapa de su evolución, pudo ser del siguiente tenor:

El precio del departamento será la cantidad de... que pagaré de la siguiente forma:

1. Enganche que entregaré...
2. Crédito garantizado con primera hipoteca, que pagaré en... mensualidades de... c/u, más... anualidades de... cada una.

Los créditos a que se refieren los incisos 1 y 2, que anteceden, devengarán un interés, el garantizado con primera hipoteca, mismo que puede modificar el Banco de México, S.A., ya sea aumentándolo o disminuyéndolo, al tipo que estén operando las instituciones de Crédito Hipotecario, con sus gastos y penas; y el garantizado con segunda hipoteca, al ...% anual sobre saldos insolutos mensuales (sic). El plazo para la primera hipoteca será de 10 años y para la segunda hipoteca de 2 años.

Igualmente por este conducto hago de su conocimiento que estoy de acuerdo en que el interés que se cause con motivo del crédito garantizado con segunda hipoteca, se aumente o disminuya en la misma proporción en que aumenten o disminuyan las tasas de interés que el Banco de México, S.A., autorice a las Instituciones Hipotecarias, estando de acuerdo

(15)

Aunque fuera del campo específico en que se estudia la estipulación del interés variable, ilustra nuestra afirmación la cláusula siguiente del contrato de apertura de crédito de American Express: cláusula 23, párrafo tercero: Los intereses podrán variar y los mismos serán calculados conforme a la tasa de México, incrementado con el número de puntos que fije Amex y que se darán a conocer, más un catorce (14%) por ciento de dicho resultado de conformidad con las disposiciones que sobre la materia regula la Ley Federal de Protección al Consumidor; "Nuevo Contrato para la Tarjeta American American Express" Aprobado por la Procuraduría Federal del Consumidor, según oficio No. 31/111/37229 de fecha 20 de diciembre de 1983.

do que en todo caso dicho interés será superior en un 2% del interés que se cause con motivo del crédito garantizado con primera hipoteca (16).

Entre el texto de interés fluctuante empleado en sus inicios por las empresas inmobiliarias y el que corresponde a esta etapa, las diferencias fueron sutiles en cuanto a su redacción, pero sustanciales por lo que hace a su aplicabilidad, puesto que si las modificaciones a la tasa de interés, previstas en el primer caso, eran hasta cierto punto contingentes, esto no era así en el segundo caso, toda vez que la modificación era ya un hecho totalmente cierto.

4. APLICABILIDAD GENERAL.- Establecido el sistema de tasas variables, los banqueros, los comerciantes y los industriales hicieron de las suyas con dicho sistema, pues lo llevaron a esferas jurídico-económicas distintas de aquella a la que habría de normar. En esto contribuyó también la actitud de absoluta indiferencia asumida por las autoridades bancarias, al no precisar el alcance de sus disposiciones, los sujetos a quienes obliga y la manera adecuada de cumplirlas; teniendo esta actitud como resultado que el pacto de interés fluctuante se aplicare genéricamente a los contratos de tracto sucesivo y a muchas otras convenciones jurídicas de la vida diaria.

Así, por ejemplo, los bancos procedieron, en primer lugar, a notificar a los depositantes la política adoptada por el Banco de México, S.A. . El "Multibanco Mercantil de México, S.A.," anunció lo anterior con la siguiente

(16) Cartabón de "Promociones Brfa, S.A." Anexo tres.

te misiva:

Estimado Cliente:

El Banco de México, S.A., tomando en cuenta las fluctuaciones de los mercados financieros del país y del extranjero, ha dispuesto que a partir del día 1° de septiembre las tasas en los certificados de depósito de días preestablecidos sean fijos, fijándose mensualmente el rendimiento. Debido a esta disposición, nos vemos en la necesidad de cambiar la fecha límite de pago de intereses, la cual se venía efectuando los días 10 de cada mes y a partir del mes de septiembre se efectuarán los días 3 de cada mes.

Pedimos a usted tomar nota de lo anterior y le recordamos que nuestros profesionales en inversiones en todas nuestras oficinas, están en la mejor disposición de asesorarle... (17).

Una vez notificados los clientes de los cambios, los bancos procedieron a modificar los contratos celebrados, modificación que anunciaron mediante cartas, acompañando a éstas las cláusulas que los propios bancos consideraron como más convenientes a sus intereses. De este modo, por ejemplo, la Banca Serfín, S.A. procedió:

Agosto de 1979.

Estimado Cliente y Amigo:

Como oportunamente le dimos a conocer, el Banco de México, S.A., tuvo a bien disponer cambios en las tasas de interés a cubrir en depósitos retirables en días preestablecidos, las cuales serán cambiantes periódicamente.

A raíz de lo anterior, es necesario hacer unas modificaciones al clausulado del contrato que tenemos celebrado con usted, adecuándolo a las actuales necesidades. Con el fin de evitarle molestias y tener que redocumentar su operación, adjuntamos a la presente dos anexos con la redacción de la cláusula respectiva, que estará en vigor en los su

(17)

Carta del "Multibanco Mercantil de México, S.A.", autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros (CNB y S), mediante oficio No. 601-11-40323, Exp. 701.4/8, del 17 de agosto de 1979. Véanse los anexos cuatro, cinco y seis.

*

El subrayado es mfo.

cesivo.

Suplicamos a usted, agregar el que corresponda a su contrato, a fin de que pase a formar parte del mismo para todos los efectos legales a que haya lugar... (18)

A continuación se transcriben textos de los "anexos", cuyas cláusulas en ellos propuestas arrumban en el cuarto de los recuerdos al principio del "pacta sunt servanda" — principio cardinal de la legislación vigente— y enarbolan como su estandarte el principio de la autonomía de la voluntad, por ellos restaurado. Véase como ocurrió esto:

Anexo No. 1

Depositante y depositario convienen en modificar la cláusula quinta del contrato de depósito de dinero retirable en días prestablecidos que tienen celebrado, para en lo sucesivo quedar como sigue: Cláusula Quinta la tasa de interés que se pacta en el presente contrato, queda sujeta a los ajustes a la alza o baja que determine el "Depositario", con sujeción a las normas que dictó el Banco de México, S.A., para este tipo de depósitos.

"El Depositario" deberá dar aviso al "Depositante" de los ajustes que determine mediante comunicación escrita, enviada o entregada a este último, mediante publicación de avisos o su fijación en los lugares abiertos al público en las oficinas del "Depositario"

Agosto 30, 1979. (19).

Los testimonios antes transcritos corresponden, como ello puede observarse de la simple lectura de los mismos, al periodo denominado "institucionalización" del pacto del interés fluctuante, que a su vez marca el punto de partida del proceso de "aplicabilidad general".

(18) Carta de "Banca Serfín, S.A.", autorización citada.

(19) Anexo a la carta de "Banca Serfín, S.A.", autorización citada.

* El subrayado es mfo.

Iniciado el camino por los bancos, los grandes almacenes comerciales, con posterioridad y con las modificaciones del caso, los siguieron. Así, por ejemplo, el "Palacio de Hierro, S.A.", en septiembre de 1980, informaba a sus clientes:

Estimado Cliente:

Debido al constante aumento en los intereses bancarios, a partir de su próximo estado de cuenta los Intereses del mes serán calculados con un aumento en los mismos del 0.50% mensual sobre el saldo promedio del mes (20).

Habiendo ganado mucho terreno en la práctica el pacto de interés fluctuante, pero resultando evidentemente incierto y vago el criterio utilizado para el cobro de los intereses, se consideró que este aspecto quedaba superado señalando como criterio o porcentaje aplicable para el cálculo de los intereses el llamado "costo porcentual promedio" (21). Así el almacén comercial "Liverpool México, S.A. de C.V.", en enero de 1982 informaba a sus clientes de lo siguiente:

México, D.F., enero de 1982.

Muy Estimado Cliente:

Por la gran fluctuación que ha tenido el costo del dinero recientemente, los financiamientos en México ahora operan con intereses variables en base al Costo Porcentual Promedio (C.P.P.) * que fija mensualmente el Banco de México (sic).

Lo anterior nos ha hecho modificar nuestra política de cargar a nuestros clientes intereses a tasas fijas,* por intereses iguales al C.P.P. más siete puntos a partir de esta fecha. Dichos Intereses se aplicarán sobre saldos promedios

-
- (20) Palacio de Hierro, aviso efectuado en el "estado de cuenta".
- (21) El costo porcentual promedio de captación representa el precio promedio del dinero, desde el punto de vista de los bancos. Cfr. págs. 54-56

* El subrayado es mfo.

diarios en lugar de sobre saldos finales*, lo que resultará más justo y equitativo.

Con la seguridad de que usted justificará plenamente este cambio, agradecemos su patrocinio continuo (22) .

Como resultado de lo anterior, la cláusula respectiva en los "contratos de crédito" de los almacenes comerciales quedó de la siguiente manera:

5.- Liverpool México, S.A. de C.V. queda autorizado para hacer los siguientes cargos: En Cuentas Corrientes se cargará un interés igual al C. P.P. (Costo Porcentual Promedio) que fije el Banco de México, S.A., más siete puntos, sobre el monto de las compras no liquidadas dentro de los dos meses siguientes a su celebración. En cuentas de presupuesto, el interés será el equivalente al C.P.P. más siete puntos calculado sobre saldos insolutos promedios diarios. En cuentas a largo plazo, el interés mensual será igual al C.P.P. más el 25%, del mismo sobre saldos insolutos (sic). (23).

En esta etapa de la aplicabilidad del pacto de interés fluctuante los ejemplos de su uso son variadísimos y exceden con mucho los casos que pudieran citarse aquí para caracterizar mejor este proceso de adaptación a multitud de negocios jurídicos del tráfico comercial. Creó que indicada, así sea brevemente con los anteriores ejemplos, la práctica generalizada del pacto del interés fluctuante se cumple mi propósito de mostrar las etapas o fases que ha tenido en el medio jurídico mexicano.

(22) Carta de Liverpool México, S.A. de C.V. Anexo siete.

(23) "Contrato de Crédito" de Liverpool México, S.A. de C.V., autorizado por la Procuraduría Federal del Consumidor mediante oficio No. 31-111-20341 del 7 de julio de 1981.

* El subrayado es mío.

CAPÍTULO SEGUNDO

LA COMPRAVENTA EN ABONOS Y EL INTERES FLUCTUANTE

"No debe olvidarse que el problema que preocupa a los prestamistas es la capacidad de los prestatarios para cumplir con el servicio de su deuda, más que su posible liquidación".

David Rockefeller^d

I. EL CASO CONCRETO, SUS CARACTERISTICAS

Una vez examinada en su origen y evolución la estipulación del interés variable, es necesario que precise ahora el contrato de venta específico en el que llevare a cabo mi estudio, al cual lo he denominado como "el caso concreto". Así pues, las características de mi caso concreto son las siguientes: 1) se trata de una compraventa en abonos; 2) que recae sobre un bien inmueble; 3) de naturaleza civil; 4) en la cual se pactan intereses flotantes de conformidad a cierto indicador; y 5) cuyo contrato, generalmente, es de adhesión.

1.- COMPRAVENTA EN ABONOS. - Es evidente el por qué se sitúa el caso concreto en esta "modalidad"⁽¹⁾ de la ven

(1) Zamora y Valencia objeta la expresión empleada por el Código para calificar a la venta en abonos y, al respecto dice: "esta terminología no es correcta, porque los contratos que regula es

ta: en ella se dan los supuestos de hecho y de derecho para la convención de intereses, de cuya variación precisamente me ocupo en este trabajo. Por esta razón, el contrato de compraventa al contado no puede ser utilizado para mi propósito.

Ahora bien, en la práctica es común que a la compraventa en abonos — contrato de tracto sucesivo o de ejecución periódica— se la confunda con la compraventa a plazo — contrato de tracto doble o de ejecución diferida— (2) y que, por lo consiguiente, se realicen contratos bajo esta apariencia, siendo en realidad ventas en abonos. Desde luego que las denominaciones equívocas, producto de causas diversas, no es un fenómeno nuevo en el comercio jurídico, toda vez que el legislador de 1928 ya hacía mención de algunas de ellas:

se reglamentó lo más completamente posible el contrato de promesa de venta, con el fin de evitar que muchas de las ventas que ahora se hacen por las compañías de máquinas de coser, por las agencias de automóviles, de fonógrafos, pianos, etc., así como por las que venden terrenos en las colonias de reciente formación, se disfracen de contratos de arrendamiento, con grave perjuicio de los compradores y, en ocasiones, de las empresas (3).

te Capítulo (VII, del Título Segundo, de la Segunda Parte, del Libro Cuarto del C.C.), no están sujetos en su mayor parte a modalidades, ya que no hacen depender la existencia o la extinción de las obligaciones a un plazo o a una condición". Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos civiles, Porrúa, 2a. Edición, México, 1985, nota 39, págs. 99 y 100.

- (2) "La compraventa es un contrato... generalmente... de ejecución instantánea, pero también en ocasiones de ejecución diferida (venta en abonos)". Sánchez Medel, Ramón. De los contratos civiles. Teoría general del contrato. Contratos en especial. Registro Público de la propiedad, Porrúa, 8a. Edición, México, 1986, págs. 150 y 151.
- (3) Exposición de motivos del Código Civil.

* El subrayado es mío.

Más recientemente se presentó una simulación de una institución jurídica por otra. En efecto, durante algún tiempo las empresas inmobiliarias simulaban las ventas en abonos de terrenos o casas, como simples promesas de venta, toda vez que ya no les era posible "disfrazarlos" como contratos de arrendamiento, según se desprende de lo antedicho por el legislador de 1928.

Para erradicar la anterior simulación de la práctica jurídica fue necesario la elaboración de jurisprudencia definitiva, la cual resolvió la cuestión en los términos siguientes:

...las llamadas promesas de venta, en que no se contiene exclusivamente una cuestión de hacer, sino una de dar, o se entrega la cosa o se paga el precio en su totalidad o en parte, satisfacen los elementos necesarios para la existencia de la compraventa, independientemente de la terminología defectuosa que hubieran empleado las partes (4).

Visto lo anterior, es muy importante para mí hacer notar la confusión prevaleciente en el comercio jurídico — especialmente en el inmobiliario— entre la venta en abonos y la venta a plazo, pues no faltarán impugnadores a mi tesis que arguyan que las afirmaciones acerca de la nulidad absoluta del pacto de interés ajustable son válidas únicamente respecto a las ventas en abonos, pero no así en tratándose de ventas a plazo⁽⁵⁾. Indudablemente que esta argumentación carecería de consistencia y veracidad, pues la naturaleza jurídica de los contratos no depende de la

(4) Compraventa bajo aspectos de promesa de venta. Tesis 115, Apéndice al Semanario Judicial 1917-1975, Cuarta Parte, Tercera Sala, pág. 332, México, 1975.

(5) No se crea que exageramos al pensar que pudiera surgir un argumento tan improcedente como frívolo, dadas las actitudes abusivas e ilegales de las compañías Inmobiliarias y sus secuaces

denominación que los contratantes les den — la cual en ocasiones puede ser "defectuosa", como reza la jurisprudencia antes citada—, sino de los elementos que verdaderamente los constituyen. Esta afirmación se halla apoyada en lo sostenido por la jurisprudencia del máximo tribunal, relativa a la interpretación de los contratos:

...la naturaleza de los contratos depende, no de la designación que les hayan dado las partes, que puede ser errónea, sino de los hechos y los actos consentidos por las mismas, en relación con las disposiciones legales aplicables atenta a la regla de interpretación del Código Civil vigente 'si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aqué!' (6).

Jurídicos y contables. Véase al respecto la nota 6.

- (6) Contratos, Interpretación de los. Tesis 129, Apéndice al Seminario Judicial de la Federación 1917-1975, Cuarta Parte, Tercera Sala, pág. 387.

A pesar de la jurisprudencia definida de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y de lo dispuesto por el artículo 1851, párrafo segundo del Código Civil, ocurre que en la práctica "las formas de contratación que se usan para el caso (la venta de muebles), y que son llamadas opciones de venta o promesas de compraventa", son en realidad, según el jurista (sic) Carlos Sodí Serret, verdaderos contratos de compraventa puesto que existe un comprador, un vendedor y un acuerdo sobre el precio. Se da entonces un doble engaño: por una parte se hace aparecer el documento con una forma legal diferente y, por lo tanto, con diferentes efectos jurídicos. Y, por otra, aunque la forma jurídica del contrato de compraventa está perfeccionada, en sustancia no lo está porque el que se compromete es el vendedor y no el propietario. Cuando un comprador quiere hacer reclamaciones, la firma que aparece al calce no responde legalmente por la reparación". Gil, Teresa, "Trampas y fraudes en la venta de la mayoría de condominios", Unomásuno, 22/1/83, pág. 24.

Como se advierte en lo anterior, el problema de las simulaciones subsiste en las abusivas e ilegales prácticas del comercio inmobiliario, a pesar de la jurisprudencia y el dispositivo citados.

* El subrayado es mío.

En torno a esta confusión, la doctrina jurídica también ha sido lo suficientemente clara como para no dejar dudas acerca de la distinción entre la venta en abonos y la venta a plazo. Así, por ejemplo, Zamora y Valencia señala en qué consiste el contrato de venta en abonos:

...el contrato de compraventa en abonos es aquél en el cual las partes, mediante pacto expreso facultan al comprador para que pague el precio ya sea en forma total o parcial en cierto tiempo, mediante entregas parciales. Así, el comprador puede pagar parte del precio en el momento de la celebración del contrato y el saldo por partidas en cierto tiempo; o puede pagar la totalidad del precio sin que exista pago parcial inicial, mediante entregas parciales en cierto tiempo (7).

El contrato de compraventa a plazo, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 2249, 2255 y 2286 del Código Civil, supone la celebración del mismo en un momento — cuando las partes convienen sobre la cosa y el precio— y su ejecución o cumplimiento en otro: el que corresponde con el vencimiento del plazo otorgado al comprador para el pago del precio. Es irrelevante para la definición de la naturaleza jurídica de este contrato si se entrega o no la cosa al concluirse el contrato; en cambio la postergación del pago a cierto tiempo o plazo es definitiva:

...si se pacta que la totalidad del precio debe pagarse en cierto tiempo pero en una sola exhibición, técnicamente no sería este contrato en abonos*, sino un contrato de compraventa con el pago del precio diferido; pero pueden y de hecho se le aplican a este contrato las mismas reglas que al contrato en abonos (8).

(7) Zamora y Valencia, Op. cit., pág. 103.

(8) Zamora y Valencia, Ib. id.

* El subrayado es mfo.

También suele denominarse a la venta a plazo como venta con precio aplazado⁽⁹⁾.

Por todo lo expuesto en este apartado, debo concluir en que a pesar de que en el tráfico comercial las enajenaciones de bienes inmuebles se documenten como ventas a plazo no por ello dejan de ser lo que verdaderamente, jurídicamente hablando, son: ventas en abonos⁽¹⁰⁾.

(9) Los Códigos Civiles del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870 y de 1884, la denominaban como "venta al fiado": artículos 2989 y 2858, respectivamente.

(10) Por otra parte, además de las diferencias anotadas entre las dos clases de venta, existe otra que podríamos denominar de carácter histórico, consistente en el hecho de que la venta a plazo es anterior a la venta en abonos, como lo prueban los antecedentes legislativos al respecto. Efectivamente, la venta a plazo fue reglamentada ampliamente por los Códigos Civiles para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870 (Arts. 2987, 2988, 2989, 3029, 3030) y de 1884 (Arts. 2856, 2857, 2896, 2897, 2898).

En cambio, la venta en abonos sólo aparece regulada en el Código Civil vigente (Art. 2310). Acerca de la "novedad" que supone la venta en abonos, entre otra de las instituciones, en la exposición de motivos del citado ordenamiento se expresó:

"En materia de compraventa se crearon algunas modalidades muy usadas en los Estados Unidos del Norte y que entre nosotros comienzan a tener grande aceptación, aunque no hayan sido sancionadas legalmente".

Desde luego que esta diferencia de carácter histórico tiene una fácil explicación: el crédito, supuesto esencial en ambas formas de venta, hace la distinción. Mientras que en el siglo pasado el crédito era incipiente, la forma usual empleada en las enajenaciones lo fue la venta a plazos, que nuestros Códigos Civiles decimonónicos no hicieron más que recoger.

Posteriormente, el propio dinamismo de las sociedades y los consecuentes imperativos del tráfico comercial hicieron más flexible la noción del crédito, creándose de este modo la venta en abonos.

2. COMPRAVENTA EN ABONOS DE BIEN INMUEBLE.— La segunda característica de mi caso concreto consiste en señalar que se trata de una compraventa en abonos que tiene por objeto un bien inmueble.

Esta característica es de gran importancia por dos motivos. El primero se refiere al hecho de que el pacto del interés fluctuante — una vez que hubo trascendido del ámbito bancario en el cual nació—, empezó a manifestarse primeramente en el mercado inmobiliario, razón por la cual suponía, al inicio de este trabajo, que había sido dicho mercado su medio de gestación. En efecto, dado que los primeros casos que conocí del pacto del interés flotante proceden del ramo inmobiliario y conociendo, además, las enormes carencias de vivienda que se resienten en el país, cuyo déficit se sitúa en alrededor de 4.5 millones de viviendas ⁽¹¹⁾, no era descartable del todo mi apreciación.

Sin embargo, una vez que conocí el origen verdadero del pacto del interés fluctuante el cual no tenía que ver nada con la enorme escasez de vivienda en el país, ello me obligó a desechar mi creencia errónea. No obstante, problema tan grave y de tan enormes dimensiones no me era posible soslayarlo, pues si bien el mercado inmobiliario no había sido el medio original del pacto del interés

(11) Según datos de un estudio de la Cámara de Comercio de la Ciudad de México, "hay en el país un déficit de 4.5 millones de casas habitación; además, el 75.23 por ciento de los existentes son deficientes* y el resto prácticamente inhabitables". Juárez, Víctor Manuel. "Persiste el déficit de 4.5 millones de casas", Unomásuno, 1/IX/81, pág. 1.

En la Ciudad de México "antes del sismo el déficit de casas habitación era de 800 mil, cifra que se incrementó después de ocurrido tal fenómeno". González, Cristina, "Se agrava el problema de la vivienda", Excélsior, suplemento de economía y finanzas, 30/XII/85, pág. 1.

* El subrayado es mfo.

ajustable, sí en cambio fue en él donde al inicio se instaló con mayor firmeza⁽¹²⁾.

(12)

Lo cual también se hizo patente en el mercado inmobiliario de los Estados Unidos. Y también allí se están resintiendo los efectos perniciosos de la tasa de interés ajustable, pues ha provocado insolvencia y el consecuente incumplimiento de los deudores hipotecarios, el cual se ha incrementado notablemente en los últimos años. Un dato reciente que ilustra la situación de crisis por la que atraviesan los deudores hipotecarios es el siguiente:

"Durante el tercer trimestre de 1984, una cifra récord de 550,000 hipotecas de casas de entre 9.2 millones se encontraban vencidas por lo menos durante 30 días, y casi 63,000 se enfrentaban a la anulación del derecho a redimir las".
Guenther, Robert, "Las casas pierden valor y cunde el incumplimiento de hipotecas" (A.P. Dow Jones), Excelsior, sección financiera, 14/11/85, pág. 1.

¿La causa de esto? Veámos lo que se dice en el artículo citado: "Cuando la hipoteca de tasa ajustable comenzó a difundirse hace tres años, algunos predijeron que los incrementos agudos en las tasas de interés provocarían una incidencia mayor de incumplimientos". Guenther, Art. cit., pág. 6. Aunque, claro, los beneficiarios de la tasa variable no lo ven así: "pero los prestamistas y aseguradores dicen que el deterioro del valor de las casas es un caso más grande de incumplimientos y anulaciones del derecho a redimir las hipotecas". Guenther, Robert, lb, id.

Pero donde la situación de los deudores se agrava aún más es en los créditos agrícolas, puesto que la tasa variable no sólo ha provocado la pérdida de tierras, sino que sus repercusiones sociales se han manifestado en el aumento de suicidios de los agricultores:

"Kansas City, 14 de febrero.- Problemas económicos de magnitud no conocida para generaciones de estadounidenses están acosando a la vida campesina y las comunidades rurales en todas las regiones productoras de comestibles de más importancia del país.

Crece la evidencia de que el temor y la desesperación se han propagado entre cientos de miles de agricultores que presencian la pérdida de millones de hectáreas, de granjas ya perdidas o a punto de perderse en las manos de los acreedores muy pronto.

* El subrayado es mío.

El segundo motivo por el cual es importante esta característica estriba en el hecho de que la insuficiencia de vivienda provoca variados problemas de naturaleza jurídica — al lado de otros de índole económica o social—, acerca de los cuales conviene que me ocupe para mejor documentar los alegatos que más adelante hago en rechazo de la perniciosa e injusta variación del interés, que se suma a las múltiples ofensas que sufren los adquirentes de bienes inmuebles.

Un breve inventario de los abusos que se cometen en la venta de inmuebles — cuyo comercio actualmente lo constituyen la venta de apartamentos en condominio y, en menor medida, la venta de casas— ⁽¹³⁾ va desde la forma-

"Ellos se encuentran entre los 2.37 millones de agricultores del país que luchan para pagar los réditos sobre créditos totales que han subido 63 por ciento desde 1979, desde 1.320 millones de dólares hasta 215,000 millones. Los réditos sobre esa cifra suman ahora más de 21,000 millones de dólares al año, contra un ingreso agrícola total que promedió 23,000 millones de dólares anuales durante los dos últimos años". Robbins, William, "Absorbe el rédito casi la totalidad del ingreso agrícola en E.U. Aumenta el ritmo de los suicidios". (The New York Times), Excelsior, sección financiera, 15/11/85, pág. 1.

"La desesperación es evidente por informes en el aumento de suicidios entre los agricultores así como reportes de muchos de éstos que acuden a clínicas de trastornos emocionales y a reuniones con asesores domésticos". Se encontró, por las investigaciones de un sociólogo, "que la incidencia del suicidio entre los agricultores está 30 a 40 por ciento arriba de la tasa en otros sectores y continúa subiendo". Robbins, lb. id.

(13) "Hace unos 15 años no existía la fiebre de condominios. Hasta parecían impopulares: si uno iba a gastar, gastaba en una casa de a veras, con tejitas y con jardín, en un fraccionamiento satélite, conectado con la ciudad por aerodinámicos (se

ción del contrato hasta la conclusión del mismo.

FORMAS DE CONTRATACIÓN.- Aquí se presentan dos casos principalmente. El primero se refiere a la simulación que llevan a cabo las empresas inmobiliarias, a través de sus agencias de ventas (o "promotorías"), cuando documentan las enajenaciones como si no lo fuesen, a fin de engañar y eludir responsabilidades ante el comprador de buena fe. En efecto, las más de las veces al comprador a crédito le hacen aparecer como un mero "solicitante de la compra de un bien inmueble", lo cual permite que en la práctica se de una "serie de trampas legaloides"⁽¹⁴⁾ en perjuicio de la persona necesitada y deseosa de una vivienda.

El segundo caso es de orden material - con implicaciones jurídicas y económicas- y mucho muy ocurrido en la práctica. Consiste en que las compañías inmobiliarias inician la venta de los apartamentos antes de la terminación de los mismos. Son las llamadas "preventas" que se

crefa) periféricos y viaductos. El condominio hasta parecía una burla: el condómio apenas era dueño del aire y de los tabiques, no de un sólido terreno. Sin embargo, pronto el condómio se volvió la gran ilusión, el sueño clasemediero, el disfrutativo y la gloria de una vida con estatus. Clase media es condominio, y el inquilino que no se pueda condominizar queda, por supuesto, fuera de la clase media. Chin." Blanco, José Joaquín, "Clase media en condominio", Unomásuno, 9/X/81, pág. 27.

(14) Gil, Teresa, "Trampas y fraudes en la venta de la mayoría de condominios", Unomásuno, 22/1/83, pág. 1.

"Evidentemente, todo en la condominización de México es transa. Desde la especulación de terrenos, el encarecimiento salvaje de los materiales de construcción, la práctica de especulación al hacer que los propios clientes financien, pagando en preventa, la inversión de los edificios, con lo que ni siquiera el dinero es cosa de las compañías constructoras". Blanco, José Joaquín, Art. cit.

realizan "cuando aparentemente se ofrece al público un mejor precio"⁽¹⁵⁾, siendo en realidad lo anterior un engaño para el comprador, puesto que "la fórmula es utilizada para obtener fondos (gratis), ya que los enganches son canalizados (sic) para terminar el inmueble y adquirir los acabados"⁽¹⁶⁾. En otras palabras, el comprador financia al vendedor; pero la cosa no para ahí: "El cliente no sólo paga la construcción del edificio, sino que de su propio dinero se le cobran intereses, ya que el pago del con dominio empieza a surtir efecto desde el momento del enganche, con todas sus cargas"⁽¹⁷⁾.

CLÁUSULAS ABUSIVAS.- Especialmente las cláusulas que contienen penas exageradas "que son utilizadas para asustar al cliente"⁽¹⁸⁾. O bien otras como la establecida por la "Constructora DARRUEL, que establece una cláusula mediante la cual el cliente se obliga a pagar corretaje (sic), cuando se supone que el precio ya está incluido en el valor total del inmueble"⁽¹⁹⁾.

También se incluyen en esta categoría las cláusulas relativas a la obligación que se impone al comprador de pagar, antes de la entrega física del inmueble, todo género de impuestos y gastos, lo cual habida cuenta el sistema de preventa significa "que pasarán muchos meses para que el comprador tenga en su poder la casa"⁽²⁰⁾.

(15) Gil, Teresa, Art. cit., pág. 24.

(16) Gil, Teresa, Ib. id.

(17) Gil, Teresa, Ib. id.

(18) Gil, Teresa, Ib. id.

(19) Gil, Teresa, Ib. id.

(20) Gil, Teresa, Ib. id.

Finalmente (sin que esto suponga que se agotan las cláusulas abusivas existentes), tenemos la cláusula relativa al mantenimiento y a la vigilancia, en tratándose de condominios. Por medio de esta cláusula se impone el adquirente (condómino) la obligación de aceptar los servicios de la propia compañía vendedora (o de alguna otra que aquella designe) para brindar los servicios de vigilancia y conservación del edificio, lo cual en la práctica supone un gasto excesivo para el propietario y un nulo beneficio, dado que las empresas inmobiliarias no lo brindan adecuadamente, pero lo cobran como si de veras lo hicieran⁽²¹⁾.

VICIOS OCULTOS. - Dado el exagerado propósito de lucro que mueve a las empresas inmobiliarias, que tratan de obtener las máximas ganancias reduciendo sus costos al mínimo mediante la utilización de materiales de pésima calidad, es frecuente la existencia de vicios ocultos⁽²²⁾ en numerosos edificios. Una prueba trágica, inobjetable, de esto se tuvo con los múltiples derrumbes de inmuebles (algunos

(21) "...existe, además, el problema de las administraciones, que funcionan estrechamente unidas a las constructoras y que cobran altas sumas por administrar un condominio cuando simplemente sirven de Intermediarios, ya que lo hacen por medio de un empleado que contratan". Gil, Teresa, "Medio millón de departamentos en condominio existen en el D.F.", Unomásuno, 23/1/83, pág. 24.

(22) "Siguen las transas: los acabados de baratijas, balconcitos dizque provenzales, chapeados palaciegos en las cerraduras, bañalitos garigoleados y demás, con envoltura más costosa que el propio departamento. Y multitud de irregularidades con la pésima calidad de la construcción que, según las múltiples denuncias en la Procuraduría Federal del Consumidor, empiezan a deshacer - casi como casitas de muñecas sobre la que un niño berrinchudo hubiera ballado- desde los primeros días, ese bruido, destellante sueño de la clase media". Blanco, Art. cit.

flamantes) ocurridos durante los terremotos de 1985.

A los numerosos vicios ocultos de los edificios en condominio se suman los "...accesos inseguros y de difícil control, ausencia de áreas verdes, cajones de estacionamiento insuficientes, cisternas de escasa capacidad, equipo contra incendios inexistentes, pasillos oscuros, escaleras estrechas, errores en la construcción..." (23), entre otros.

INCUMPLIMIENTO GENÉRICO.- Finalmente nos referiremos a lo que cabe calificar de incumplimiento genérico, en virtud a que comprende varios casos de incumplimiento de las compañías constructoras: retraso en la entrega de los inmuebles; carencia de los servicios comprometidos; e irregularidades administrativas, principalmente asociadas a la carencia de licencias y permisos de diversa índole (24).

3.- COMPRAVENTA EN ABONOS CIVIL.- En este apartado me interesa destacar e insistir que el análisis del pacto del interés fluctuante lo hago en el contexto jurídico de la compraventa civil, toda vez que el mismo puede ser es-

(23) Moreno Coronado, Rafael, La influencia del condominio construido por el sector privado en el desarrollo urbano del D.F., citado por Gil, Teresa. "Medio millón de departamentos en condominio existen en el D.F.", Unomásuno, 23/1/83, pág. 24.

(24) "A partir de 1955, cuando se edificó el primer condominio privado en el Distrito Federal, se han construido más de 20 mil. La mayoría de ellos, según abogados especialistas en la materia, carecen de autorización y no acatan los reglamentos vigentes. Muchas de las empresas que construyen este tipo de copropiedades inician la obra y más tarde prácticamente, obligan a las autoridades a regularizar el inmueble". Gil, Teresa, "Trampas y fraudes en la venta de la mayoría de condominios", Unomásuno, 22/1/83, pág. 1.

tipulado en la especie mercantil y además porque el panorama referido en el punto anterior hace más bien alusión a la venta mercantil, atentos a lo dispuesto por el artículo 75 del Código de Comercio en vigor.

Art. 75. "La ley reputa actos de comercio:

- I. Todas las adquisiciones, enajenaciones...
verificados con propósito de especulación
comercial...
- II. Las compras y ventas de bienes inmuebles,
cuando se hagan con dicho propósito de espe-
culación comercial.

Como se advierte en lo anterior, en la actualidad prácticamente todas las ventas de inmuebles pueden ser juzgadas como ventas mercantiles, lo que refuerza la necesidad de que manifieste las razones que determinaron que escogiera a la especie civil de la venta en mi estudio.

Una de las razones de este propósito quedó anotada en las páginas iniciales de este trabajo, cuando afirmé que prefería a la venta civil debido a su mejor y más completo régimen jurídico. Otra razón lo constituye el que la naturaleza jurídica o estructura interna de ambas especies, siendo la misma, permite el enfoque jurídico desde un punto de vista común. Efectivamente, consensualidad, bilateralidad, onerosidad, entre otros de los caracteres de la venta, no son privativos de una sola especie; sino que son compartidos por las dos.

Ahora añadiré una razón más para fortalecer la idea de que es posible estudiar el pacto del interés variable desde el punto de vista civil: es irrelevante para la aplicación de la sanción de nulidad absoluta que el interés flotante se pacte en la venta mercantil. O, en otras palabras, tratése de venta civil o tratése de venta mercantil la sanción alcanza por igual al pacto de interés ajustable.

Antes de demostrar la validez de mi aserto considere conveniente expresar una idea estrechamente relacionada a lo antedicho, en el sentido de que para mí no existe la diferenciación establecida por la legislación y la doctrina entre las dos especies de venta (diferencia que se funda en la que se hace entre el acto jurídico civil y el acto jurídico mercantil). En efecto, soy de la idea de que la realidad económica de nuestros días — la sociedad del capitalismo industrial— hace nugatorios los criterios del pasado que permitieron tal distinción⁽²⁵⁾.

En este sentido, no puedo aceptar la validez del criterio subjetivo para determinar la naturaleza de los actos mercantiles — el cual hace recaer en la calidad de los contratantes la causa para estimarlos comerciales—, pues es evidente que ya no vivimos en la sociedad urbana artesanal de las postrimerías del feudalismo, cuya rigidez discriminó tan tajantemente a sus miembros, dando origen al derecho mercantil como un "derecho de clase"⁽²⁶⁾, ni tampoco vivimos ya en la época del capitalismo mercan-

(25) "La transición del capitalismo mercantil al capitalismo industrial ha significado una profunda transformación social, que sin embargo ha dejado inalterado el sistema legislativo; transformación que se ha producido no obstante la persistencia de una regulación normativa concebida a la medida de las exigencias del capitalismo mercantil". Galgano, Francesco, Historia del derecho mercantil, editorial Laia, 1a. Edición, Barcelona, España, 1981. (Traducción de Joaquín Bisbal), págs. 6 y 7.

(26) "El *ius mercatorum*, está creado directamente por la clase mercantil, sin mediación de la sociedad política, es, por tanto, un derecho que no se impone en nombre de la comunidad entera, sino en nombre de una clase". Galgano, Op. cit., pág. 11. Acerca de la muy peculiar exposición que de la génesis del derecho mercantil hace Galgano, véase, Op. cit., págs. 37-65.

til que perfiló los caracteres del "profesional en la intermediación" (27), que hacía del comercio su ocupación habitual.

Tampoco el criterio objetivo — que descansa en la finalidad de especulación comercial que persigan los contrantes o al menos uno de ellos— (28), es afortunado para distinguir actualmente cuando se está en presencia de una venta mercantil o cuando se está ante una venta civil. En efecto, el propósito de lucro (29) que exige el artículo 75, en sus fracciones I y II, del ordenamiento mercantil, para calificar la mercantilidad de la venta de inmuebles es anacrónico e ilusorio: apenas es admisible suponer que las ventas realizadas por personas no comerciantes carezcan de la finalidad lucrativa, cuando se vive en una sociedad gobernada por el afán de enriquecimiento. Tiempo ha

(27) "En su origen, se ha dicho, este derecho fue eminentemente profesional, en el sentido de que los comerciantes ejercían una actividad, que no podría ser sino mercantil y los actos que en ella realizaban debían quedar sometidos a un derecho especial que se llamaba 'Derecho Mercantil'. Había, pues, personas que se dedicaban a una actividad lucrativa que era la de mediar en el cambio y en la circulación de los bienes y a quienes se les aplicaba (sic) unas normas especiales por los actos que realizan", Vásquez del Mercado, Oscar, Contratos mercantiles, Porrúa, 2a. Edición, México, 1985, pág. 30.

(28) "...la actuación de una sola de las partes con fines especulativos, hace mercantil el contrato para ella y civil para la otra parte, es decir, se trataría de un acto mixto, o unilateralmente mercantil, cuya regulación depende de la posición del demandado en caso de conflicto..." Barrera Graf, Jorge, Tratado de derecho mercantil, Vol. 1, Porrúa, s.n.e., México, 1957, pág. 116.

(29) "Por especulación comercial, u 'objeto directo y preferente de traficar', que es la expresión equivalente usada por el artículo 371 del C. Co., al definir las compraventas mercantiles, de entenderse el propósito de lucro en su sentido más amplio; es decir, tanto obtener una ganancia o un provecho con la adquisición, enajenación o alquiler realizados, como el servir la cosa a las cosas muebles que se adquieren para el propósito econó

que quedaron superadas las etapas de la humanidad en las cuales privó lo que Sombart denominó como "mentalidad pre capitalista" (30), que impedía a los hombres y a las mujeres enriquecerse, pues el único objeto de su actividad era el de satisfacer sus necesidades.

Así en el estado actual del derecho en las modernas sociedades industriales, considero que deben abolirse las diferencias entre las especies de la compraventa, sujetándolas en consecuencia a una reglamentación jurídica uniforme, cuyo modelo a juicio mío debe ser el de la legislación civil, con las necesarias modificaciones que la doctrina y la jurisprudencia recomienden, así como también con la recepción de elementos legislativos de otros países sobre la materia, especialmente de aquellos relacionados con la protección del consumidor.

Expresado lo anterior debo retomar la idea central de este punto: ¿por qué es indiferente la especie de venta para la aplicación de la sanción de nulidad absoluta del pacto de interés ajustable?

En realidad, considero que pueden ser varias las causas de tal indiferencia, pero únicamente me voy a re-

mico y comercial (especulativo) de la negociación comercial". Barrera Graf, Jorge, Op. cit., pág. 117.

(30) La mentalidad precapitalista supone que el objeto de toda actividad económica del hombre es la satisfacción de necesidades, lo cual excluye la idea del lucro. Así, "la economía se subordina... al principio de la satisfacción de las necesidades". Sombart, Werner. El burgués, contribución a la historia espiritual del hombre económico moderno, Alianza Editorial, 3a. Edición en Alianza Universitaria, Madrid, España, 1979, pág. 23 (Traducción de María Pilar Lorenzo, revisión de Miguel Paredes). En cambio, la mentalidad capitalista, o sea "la complicada psique del burgués se compone de afán de enriquecimiento, espíritu de empresa, actitud burguesa y mentalidad calculadora". Sombart, Op. cit., pág. 163.

ferir aquí a la principal de ellas, que se deduce del principio general de derecho recogido por la legislación mercantil:

Art. 77. Las convenciones ilícitas no producen obligación ni acción aunque recaigan sobre operaciones de comercio.

De acuerdo al anterior precepto — cuyo corolario supone que nadie puede sacar provecho de un hecho ilícito— cuando en un contrato o en un acto jurídico cualquiera exista ilicitud en su objeto, el derecho por regla general no puede admitirlo como válido, pues estaría negando su propia esencia y razón de ser. En estas circunstancias, al derecho no le queda más que un camino: sancionar dicha ilicitud mediante la nulidad, tal y como lo prescribe el artículo arriba citado.

Ahora bien, es pertinente preguntarse, ¿es ilícito el pacto del interés variable y, por ende, nulo? Indudablemente que mi respuesta es afirmativa; pero como no es este ni el lugar ni el momento de entrar a la demostración de tal afirmación, por favor admítase a priori, como hipótesis de trabajo, mi aserto.

Entonces, si se admite que el pacto del interés flotante es ilícito no importa en qué clase de compraventa se estipule toda vez que de conformidad al precepto anterior será nulo. Así, este razonamiento puede ser expresado con arreglo al principio general en los términos siguientes: "el pacto del interés variable no producirá obligación ni acción, aunque recaiga sobre operaciones de comercio".

4.- CLÁUSULA TÍPICA.— Continuando con el método de exposición de las peculiaridades del caso concreto, toca su turno ahora a la cuarta característica a la cual la he de

nominado "cláusula típica".

Por medio de esta expresión hago referencia a la estipulación más frecuentemente utilizada en el comercio jurídico para los efectos de pactar tasas variables de interés. De acuerdo a esta definición, a la cláusula típica se la puede hallar en las compraventas de inmuebles, en las ventas de muebles que realizan los almacenes comerciales, en los mutuos con interés, en las aperturas de crédito, en las operaciones bancarias y, en general, en todas las deudas de dinero.

No obstante esta definición, cuando yo utilizo la expresión "cláusula típica", la misma tendrá un sentido restringido, pues estará referida a los contratos de compraventa en abonos de bienes inmuebles.

Así, pues, la cláusula típica o pacto de interés fluctuante consiste en establecer la obligación del comprador de pagar al vendedor el precio de la cosa aplicando a cada uno de los abonos tasas variables de interés, mismas que se determinarán de conformidad al número índice o indicador (bancario o no) propuesto por el vendedor⁽³¹⁾. En ocasiones, se adicionan varios puntos al número índice para determinar la tasa de interés aplicable.

(31) Se ha presentado en el comercio jurídico otra cláusula cuya naturaleza y propósitos coinciden con la que estudio, con la única diferencia de que aquella hace referencia a la modificación del precio. Los autores la han denominado cláusula de ajuste: "otra forma de prevenir los desfavorables efectos de depreciaciones o devaluaciones monetarias consiste en la adopción, particularmente en contratos de tracto sucesivo, de la también llamada cláusula de estabilización monetaria, con arreglo a la cual el precio, estipulado en moneda nacional, se verá automáticamente incrementado en la misma proporción en que dicha moneda se deprecie en cierto grado y plazo, o bien cuando se devalúe frente a cierta divisa extranjera". Díaz Bravo, Arturo. Contratos mercantiles, Harla, s.n.e., México, 1983, pág. 32.

EXCLUSIÓN DEL CRÉDITO BANCARIO, - Para delimitar mejor mi objeto de análisis debo establecer un requisito más, implícito en la cláusula típica: en la compraventa en abonos las partes deben permanecer inalteradas.

Lo anterior supone la exclusión del crédito bancario a que tan frecuentemente recurre el vendedor en la práctica. En efecto, éste a nombre del comprador contrata mutuos bancarios con el objeto de agilizar sus ventas y realizar rápidamente sus ganancias. Pues bien, esta situación jurídica no la estudio aquí por razones de método. Lo que deseo es examinar mi objeto de estudio - el pacto del interés fluctuante- más adecuadamente, esto es, en la compraventa en abonos. Cuando a la compraventa se unen el mutuo y el consiguiente contrato de garantía (la hipoteca) se introducen elementos que impiden estudiar aisladamente el objeto de análisis, pues el pacto de interés fluctuante se traslada de la venta al mutuo, en virtud de la sustitución de deudor que se opera entre el vendedor y el comprador ante el acreedor (el banco). En otras palabras, el contrato de compraventa se extingue dado que el comprador paga al vendedor con el dinero proveniente del mutuo gestionado por éste - a nombre de aquél- ante el banco. De esto resulta que el comprador se convierte en deudor y el banco en acreedor.

De aquí, insisto, se comprenderá que la exigencia de la inalterabilidad de las partes obedece a razones de método, y no se piense que se ignoran o soslayan las so-corridas prácticas del tráfico inmobiliario. Además, soy de la idea de que mis conclusiones acerca de la ilicitud del pacto del interés fluctuante en la compraventa, también le son aplicables al mutuo y a cualesquiera otras de las convenciones jurídicas en que se estipula.

5.- CONTRATO DE ADHESIÓN.- Finalmente, la última característica de mi caso concreto lo constituye el hecho de que en el comercio jurídico la forma más usual de contratación es la conocida como "contratos de machote" (32) o contratos de adhesión. Ello obedece a que en la práctica "la prepotente posición en que se encuentran colocadas determinadas empresas... les permite imponer a la otra parte, sin discusión alguna" (33), las condiciones que consideren más convenientes" (34).

"Se ha utilizado la designación de contratos por adhesión para caracterizar estas peculiares formas de contratación: la oferta no es aquí una invitación para empezar a discutir las condiciones del contrato, sino simplemente un dilema cerrado en virtud del cual no resta a la contraparte sino aceptar o abstenerse de celebrar el contrato. Lo esencial no es tanto la postura psicológica del oferente, sino el hecho de que éste utiliza sistemáticamente el poder que le da disponer de algo que la otra parte necesita y solamente de él puede adquirir, y esto no en un caso concreto y determinado, sino como un sistema im-

(32) "Contratos en machotes.- La circunstancia de que el contrato se contenga en un machote de los que generalmente se usan para tal efecto, no es óbice para que se estimen válidas las estipulaciones en él contenidas, puesto que no hay disposición legal que prohíba redactar en esa forma un documento". Amparo directo 58/1961. Salvador de la Mora, junio 8 de 1962. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Mtro. José Castro Estrada. 3a. Sala. Sexta. Parte, Volumen LXVI, Cuarta Parte, pág. 60.

(33) La ausencia de discusión, por una de las partes, del contenido obligacional es la nota distintiva de estos contratos. Así lo reconoce Sánchez Medal: "los contratos de adhesión... prescinden de toda discusión precontractual entre las partes y se reducen a la aceptación total por una de ellas de las condiciones propuestas unilateralmente por la otra". Sánchez Medal, Ramón. Op. cit., pág. 5.

(34) De Cossío, Alfonso. Instituciones de derecho civil, I, Alianza Editorial, s.n.e., Madrid, 1975, pág. 253.

* El subrayado es mfo.

puesto por la contratación en masa, de la que el contrato de adhesión es tan sólo una manifestación"⁽³⁵⁾.

(35) De Cossío, Alfonso, *ib. Id.*

II. NATURALEZA JURIDICA DE LA CLAUSULA QUE CONTIENE EL PACTO DEL INTERES FLUCTUANTE. EL INDICADOR

He expuesto ya las características del caso concreto, pero queda pendiente aún el examen acerca de la naturaleza jurídica de la cláusula típica. Por la importancia que a mi juicio merece este asunto, le he separado en esta sección para destacarlo y advertir más claramente sus perfiles.

Además, en esta misma sección me ocupo de analizar un elemento esencial de la estipulación: el indicador o índice, conforme al cual se realizan los ajustes a la tasa de interés.

Antes de entrar en esta materia, nota bene, deseo hacer una advertencia: lo que aquí digo acerca de la naturaleza del pacto del interés variable no debe ser interpretado en el sentido de que con ello le reconozco validez. En otras palabras, el que pueda decir qué cosa es jurídicamente, no supone que por ello tenga valor jurídico.

1. EL PACTO DEL INTERÉS FLUCTUANTE ES UNA CONDICIÓN SUSPENSIVA QUE SE PRESENTA EN LOS CONTRATOS DE VENTA COMO UNA CLÁUSULA ACCIDENTAL.- En efecto, así es, pero como lo que digo en el título de este apartado requiere demostrarse, procedo primero al examen de la "condicionalidad" de la estipulación para pasar, posteriormente, a estudiar su "accidentalidad".

Para identificar los elementos que configuran al pacto del interés variable como una obligación condicional, es menester recordar uno de los textos iniciales del

mismo:

...las partes convienen en que el interés fijado... podrá ser modificado proporcionalmente a las variaciones que sufran los tipos de interés sobre las tasas vigentes de los mutuos que otorgan las instituciones de crédito con interés y garantía hipotecaria, en consecuencia, se pacta que dicha modificación operará automáticamente a partir de la fecha en que varíen los citados porcentajes de interés, en cuyo caso se le aumentarán o disminuirán las cantidades respectivas en cada mensualidad.

Hoy día, el texto anterior ha caído en completo desuso, básicamente por la presencia del crédito bancario que apoya a los vendedores, esto es, a las compañías inmobiliarias. Así, el texto actual es del siguiente tenor:

...los pagos así determinados (que incluyen capital e intereses) serán ajustables a la alza o a la baja, según lo determine el Banco de México, con base a las variaciones que hubiere en el costo de captación...

¿Qué se advierte en el texto anterior? Gracias a la "traducción" que permite el primero de los textos, se tiene lo siguiente:

- a).- Que se ha fijado cierta tasa de interés inicial, aplicable a cada abono;
- b).- Que se ha estipulado la modificación a la tasa de interés inicial, de conformidad a las variaciones que se observan en cierto indicador que se ha tomado como punto de referencia; y
- c).- Que se ha previsto que las modificaciones del indicador afecten en igual medida — esto es, a la alza o a la baja— a la tasa de interés inicial y, en su caso, a las sucesivas.

Con estos datos se puede entrar al estudio detallado de la estipulación:

A. ELEMENTO CONDICIONAL. - Se debe distinguir primero a la obligación condicional y después a la condición, aun que ésta se deduzca de aquella. A la primera, el Código Civil en su artículo 1938 la define así: "La obligación es condicional cuando su existencia o su resolución dependen de un acontecimiento futuro e incierto". De lo anterior, Borja Soriano deduce que la "condición es el acontecimiento futuro e incierto del cual depende la existencia, o la resolución de una obligación" (36).

De acuerdo a los textos relativos al pacto de interés flotante, y a lo preceptuado por el Código Civil, es evidente que en dicho pacto se implica una condición: el acontecimiento futuro y contingente consiste en la eventual modificación de los tipos de interés aplicables a los mutuos con garantía hipotecaria, en el primer caso, o bien la alteración que se opere en el indicador o costo porcentual promedio de captación, en el segundo caso.

B. CARÁCTER SUSPENSIVO. - La condición puede ser de dos tipos: suspensiva o resolutoria. De la primera depende la existencia de la obligación; de la segunda la resolución o terminación de la obligación. En el caso que examino puedo establecer, sin temor a equivocarme, que se trata de una obligación condicional de carácter suspensivo, toda vez que al ocurrir la condición no se terminan

(36) Borja Soriano, Manuel. Teoría general de las obligaciones, Porrúa, 9a. Edición, México, 1984, pág. 394.

las obligaciones del comprador, relativas al pago del ré-
dito, sino que, al contrario, se originan, nacen, y se
hacen exigibles nuevas obligaciones para él: pagar con
arreglo a la modificación de la tasa de interés o, en su
caso, del indicador que sirve de referencia.

C. CLÁUSULA ACCIDENTAL.— Finalmente, el pacto de in-
terés fluctuante es una cláusula accidental de los contra-
tos de venta de abonos, mutuo con interés y apertura de
crédito, entre otros.

¿Por qué afirmo que es una cláusula accidental?
Porque no es una cláusula esencial o natural de la venta.
Ahora veamos por qué no es una cláusula esencial o natu-
ral.

Nuestro Código Civil ha establecido en el artícu-
lo 1839 las cláusulas que pueden o deben tener los contra-
tos: "Los contratantes pueden poner las cláusulas que
crean convenientes; pero las que se refieren a los requi-
sitos esenciales del contrato, o sean consecuencias de su
naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se
expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en
los casos y términos permitidos por la ley".

Por su parte Pothier — a quien sigue la legisla-
ción civil en esta materia— amplía las nociones anterior-
res:

1° Las cosas que son de la esencia del contra-
to son aquellas sin las cuales el contrato no
puede subsistir. En faltando una de ellas, ya
no hay contrato (...). 2° Las cosas que sólo
son de la naturaleza del contrato son aquellas
que, sin ser la esencia del contrato, forman
parte del mismo, bien que las partes contratan-
tes no se hayan convenido sobre dichas cosas,
esto es, sobre sí quedan comprendidas en el con-
trato o sobrentendidas, teniendo en cuenta que

son de la naturaleza del contrato (...). 3° Las cosas que son accidentales al contrato son aquellas que, no siendo de la naturaleza del contrato, sólo mediante una cláusula especial vienen contenidas en el mismo (37).

De acuerdo a lo anterior, el pacto de interés flotante no puede ser estimado de la esencia de la venta, pues esté o no esté estipulado ello es irrelevante en la formación del contrato. Tampoco puede ser considerado de la naturaleza de la venta, pues los intereses no están sobreentendidos en ella.

En cambio, la estipulación de intereses sí es una "cosa accidental", atentos a la regla que establece el artículo 2296 del Código Civil:

El comprador debe intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio, en los tres casos siguientes:

- I. Si así se hubiere convenido*;
- II. Si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta;
- III. Si se hubiere constituido en mora con arreglo a los artículos 2104 y 2105.

Evidentemente que el caso que examino coincide con el supuesto de la fracción I del precepto arriba citado, lo cual significa que el interés forzosamente debe ser convenido en "una cláusula especial".

2. EL INDICADOR O ÍNDICE DE VARIACIÓN.— Un elemento de suma importancia —diríase esencial— del pacto del interés fluctuante es el concerniente al punto de referencia que se ha tomado en cuenta para modificar la obliga-

(37) Pothier, R.J., Tratado de las obligaciones, Editorial Bibliográfica Argentina, s.n.e., Buenos Aires, Argentina, 1961, págs. 14-16. (No se indica el nombre del traductor).

* El subrayado es mío.

ción inicial, al cual se le conoce como índice⁽³⁸⁾.

A. INSTRUMENTO DE "AJUSTE".— La función que desempeña el indicador, es la de permitir llevar a cabo el "ajuste" entre la tasa de interés nominal — obligación primigenia, estipulada al formarse el contrato— y la tasa de interés real, que, en el caso concreto, resulta de adicionar o disminuir en aquella los efectos de la inflación.

Es, pues, el indicador un instrumento de ajuste o revalorización de la deuda o cargo del comprador, o, en su caso, del deudor.

(38)

El empleo de una cifra oficial — pues eso es el índice— para normar las obligaciones jurídicas pecuniarias y no pecuniarias, no es un fenómeno nuevo ni reciente en el campo del derecho. En Alemania después de la Primera Guerra quedó destruido su sistema monetario por la inflación, estableciéndose en consecuencia un índice oficial (o index) para sujetar a él la ejecución de los contratos de tracto sucesivo. A este respecto, conviene conocer lo expuesto por Arthur Nussbaum: "Las oscilaciones del valor interior de la moneda han adquirido durante el periodo de la inflación, importancia jurídica inmediata desde el momento en que, frecuentemente, y de un modo especial en las relaciones determinadas por el trabajo, se ha intentado procurar la 'permanencia de valor' en sueldos y otras formas de remuneración, mediante el establecimiento de una cifra oficial (de un index). Ha sucedido así principalmente en contratos de los llamados de tarifa (tarifverträge), pero también la legislación ha acudido muchas veces al mismo procedimiento. (...) El índice oficial que se aplica por lo común en Alemania, es el que la Oficina Estadística del Reich fija para los alimentos de primera necesidad". Nussbaum, Arthur, Teoría jurídica del dinero. Biblioteca de la Revista de Derecho Privado, Madrid, 1929, págs. 110 y 111 (Traducción del alemán y notas por Luis Sancho Seral).

"Por lo general la necesidad que los negocios implican de operar con números redondos y de valerse de factores que no requieran una averiguación complicada, opone una resistencia a la aplicación de los números índices. Tratándose de una vida económica normal, el comercio jurídico sólo puede servirse de ellos como instrumentos transitorios". Nussbaum, Op. cit., pág. 111.

*

El subrayado es mfo.

B. INDICADOR ESPECÍFICO. - Como se ha visto, al estudiar en el capítulo primero la evolución del interés variable, el indicador o índice no ha sido siempre el mismo. En efecto, al iniciarse en la práctica jurídica la estipulación de intereses variables se tomó como referencia, para realizar las modificaciones, la variación que tuvieron las tasas de interés correspondientes a los mutuos (o créditos, como se les dice en la jerga bancaria) con interés y garantía hipotecaria otorgados por los bancos. Se trató, pues, de un indicador particular y específico.

Este indicador específico fue muy usado en las etapas iniciales del interés variable, esto es, durante lo que he denominado el "estado larval" y el "fenómeno o proceso expansivo".

C. INDICADOR GENÉRICO. - Las necesidades del pacto del interés fluctuante en la etapa de la "aplicabilidad general", caracterizada por la aplicación de aquel en una gran multitud de convenciones de la vida económica, según se ha visto, determinaron el establecimiento del indicador genérico: el costo porcentual promedio de captación mejor conocido por las siglas C.P.P. (39).

En efecto, una vez que el Banco Central estableció el sistema de tasas de interés variable⁽⁴⁰⁾, los banqueros y los comerciantes, de manera muy señalada, resin

(39) Este indicador no es el único que priva en el medio jurídico mexicano, ni tampoco el más antiguo, pues "el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal", en su calidad de índice cabría calificarlo como más importante y más antiguo. Véase al respecto Sánchez Medel, Op. cit., "La indexación en las leyes", págs. 95 y 96.

(40) Cfr., págs. 16-20.

tieron la necesidad de establecer un índice que, por un lado, fuere genérico, esto es, susceptible de tomarse como punto de referencia uniforme en multitud de convenciones del comercio jurídico y que, por otro, les permitiera no sólo ponerse a salvo de las depreciaciones monetarias producidas por la inflación, a través del ajuste, sino que, además, les facilitara obtener las máximas utilidades al determinar las obligaciones contraídas por el comprador (o el deudor, en su caso) por encima de dicho índice.

Finalmente, al igual que lo ocurrido con el sistema de tasas variables, el indicador genérico gozó de la aprobación oficial. Así, el 16 de octubre de 1981, el director del Banco de México, S.A., hizo público lo anterior en una carta publicada en el Diario Oficial, cuyo texto a continuación transcribo:

...el Costo Porcentual Promedio de Captación por concepto de tasa y, en su caso, de sobretasa de interés de los pasivos en moneda nacional a cargo del conjunto de instituciones de crédito privadas y mixtas, correspondientes exclusivamente a préstamos de empresas y particulares y depósitos a plazo, excepto de ahorro, viene siendo estimado mensualmente por el Banco de México, S.A., desde hace varios años.

Dicha estimación del Costo Porcentual Promedio de captación, conocido con la abreviatura C.P.P., está siendo utilizada como punto de referencia* para determinar el importe de numerosas obligaciones pecuniarías.

En tal virtud y considerando que resultará de utilidad para el público en general y, en particular, para las personas con dichas obligaciones a su cargo, conocer la referida estimación, este Banco de México, S.A., ha resuelto publicar la misma, a través del Diario Oficial de la Federación, en algún día de los comprendidos del 16 al 20 de cada mes o el día hábil inmediato siguiente de ser aquellos inhábiles.

* El subrayado es mfo.

Consecuentemente, se comunica que el citado Costo Porcentual Promedio de Captación ha sido estimado en 31.22% anual para el mes de octubre de 1981.

México, D.F., a 16 de octubre de 1981.

BANCO DE MEXICO, S.A.

Lic. Miguel Mancera,
Subdirector (síc) General.

Lic. Francisco Borja Martínez,
Subdirector General (41).

(41) Diario Oficial de la Federación, 20/X/1981, pág. 40.

CAPÍTULO TERCERO

LA NULIDAD ABSOLUTA DEL PACTO DE INTERES FLUCTUANTE

El propósito de este capítulo, central de la tesis, es doble: de un lado, demostrar la ilicitud del pacto del interés variable; del otro, establecer que la única sanción aplicable es la de nulidad absoluta.

El método de la exposición consiste, en primer lugar, en la realización de un debate acerca de la estipulación en estudio, en el que presento tanto los argumentos en pro como los argumentos en contra de la cuestión en examen. Como posiblemente se advierta en el debate cierta deficiencia lógica, nota bene, deseo explicar el por qué: ello obedece a que la presentación de los argumentos a favor pretenden recoger la actitud de los litigantes que le "van a todas", es decir, de aquellos litigantes que en la práctica no aceptan su derrota, sino que se "aferran" en su deseo de triunfo, empleando toda clase de excepciones y defensas, incluso aquellas que son contradictorias o infundadas en el caso controvertido.

En segundo lugar, con el objeto de demostrar que la nulidad que afecta a la cláusula del interés variable es la absoluta, precisamos tanto las disposiciones de orden público como las leyes prohibitivas transgredidas con dicha cláusula.

El periodo concreto en el que se sitúa el debate corresponde a las dos últimas etapas de la evolución del interés fluctuante en México, esto es, a la institucionalización y posterior aplicabilidad general de la tasa variable de interés en las convenciones del tráfico jurídico. Ambas etapas representan, además, el establecimiento de la incertidumbre como norma, pues reconocen a la inflación como un elemento de contenido contractual y no como un elemento externo, extracontractual.

"Estoy convencido de que, para los historia
dores que más tarde busquen las causas pro-
fundas de nuestras crisis y desórdenes y de
las conmociones de nuestras estructuras so-
ciales, la época que hemos vivido será, esen
cialmente, la de la inflación".

Jacques Rueff^e

SECCIÓN PRIMERA

ARGUMENTOS EN PRO

Los argumentos a favor pueden sintetizarse así:

- 1o. El pacto resuelve los problemas que suscita la imprevisión jurídica;
- 2o. Es fruto de la libre voluntad de los contratantes;
- 3o. Genera una obligación condicional que previene los desequilibrios económicos y corrige sus efectos, manteniendo el equilibrio contractual;
- 4o. Es una cláusula que hace imperar la justicia conmutativa en la venta;
- 5o. Goza, además, de autorización oficial; y
- 6o. Es una estipulación tan difundida en las prácticas y usos del tráfico jurídico, que ha de

venido en todo un instituto de una gran variedad de contratos de tracto sucesivo y, en general, de las deudas de dinero.

I. PRIMER ARGUMENTO A FAVOR: LA CLAUSULA DEL INTERES FLUCTUANTE ES UNA SOLUCION AL PROBLEMA DE LA IMPREVISION⁽¹⁾

Afirmar que la estipulación de intereses variables es una solución a la imprevisión comporta la necesidad de dar respuesta a dos interrogantes, ¿la imprevisión originó la cláusula de interés flotante?, ¿ésta es una mejor solución que la cláusula "rebus sic stantibus"?⁽²⁾

A la primera interrogante corresponde una respuesta afirmativa, pues la relación entre la imprevisión y la cláusula en examen es, para decirlo directamente, de causa a efecto. La prueba de los hechos respalda esta respuesta: recuérdese que el pacto del interés variable ha ce su aparición en el medio a raíz de los desórdenes eco

(1) La fórmula en que se condensa el problema de la imprevisión es la siguiente: "¿es justo admitir que un acto jurídico, especialmente un convenio, pueda extinguirse o modificarse en sus efectos por intermediación del juez, cuando los acontecimientos posteriores a la formación de dicho convenio, que las partes no previeron, ni lógicamente pudieron preverse, han engendrado una situación particularmente onerosa para el deudor, o sumamente desfavorable para el acreedor?". Bonnecase, Julien, Elementos de derecho civil, T. I., Cárdenas, editor y distribuidor, s.n.c., Tijuana, México, 1985, pág. 350. (Traducción del Lic. José M. Cajica Jr.).

(2) "Para poner el remedio (a la imprevisión, los canonistas) consideraron como sobreentendida en los contratos una cláusula rebus sic stantibus según la cual se reputaba que las partes habían su bordinado implícitamente el mantenimiento de sus obligaciones, tales como las habían contraído, a la persistencia de las condiciones de hecho existentes en el día del contrato". Planiol, Ripert y Esmein, citado por Borja Soriano, Manuel, Op. cit., pág. 281.

nómicos — especialmente monetarios— ocurridos en el país a partir de los años setenta, lo cual significa que primero se presentó la imprevisión jurídica — con el voluble atuendo de la inflación— (3) y después se produjo la "solución respuesta": la cláusula de interés variable.

Actualmente, sin embargo, ya no es admisible hablar de imprevisión, al menos de la provocada por la inflación, pues ésta antiguamente un elemento externo del contrato, ajeno al contenido obligatorio, ha pasado a ser un elemento interno del contrato, introducida a través del pacto del interés fluctuante. Por lo consiguiente, como ha cesado la imprevisión (insistimos, la producida por la inflación) ha sobrevenido la "indexación" de los contratos, que consiste en incluir en los de tracto sucesivo "cláusulas de ajuste proporcional o de incremento en el costo de la vida, a fin de evitar cualquier tasa de ajuste diferencial a la tan variable tasa de inflación" (4).

Respecto a la segunda interrogante planteada, ¿es mejor la cláusula de tasa variable de interés que la cláusula "rebus sic stantibus"?, cabe formular también una respuesta afirmativa.

De acuerdo a la máxima "rebus sic stantibus" al

(3) Como la inflación no es un concepto jurídico, pero dado que tiene una importancia muy considerable con el tema de tesis (a ella está referido el proceso de ajuste), conviene adoptar una definición "funcional" de la misma. Inflación: "un alza sostenida en el nivel general de precios". McCormick, B.J., Kitchin, P.D. y otros, Introducción a la economía, T. 2, Alianza Editorial (Alianza Universitaria: Curso de Economía Moderna, No. 132), s.n.e., Madrid, España, 1975, pág. 723. (Versión española de Miguel Paredes).

(4) Le Roy Miller, Roger. Macroeconomía moderna, Ed. Harla, 4a. Edición, México, 1982, pág. 232. (Traducción de Mei Mei Alicia Chu Pulido),

suscitarse la imprevisión la "economía del contrato" (5) se trastorna completamente, por lo que el contrato debe revisarse para ser resuelto o bien para modificar su contenido ajustándolo a la nueva situación. Esta solución implica que haya una revisión judicial; que el contrato se termine o renueve y el transcurso de cierto tiempo (el necesario para dirimir la controversia).

En cambio, con la estipulación en examen, al suscitarse la imprevisión, se ajusta "automáticamente" el equilibrio contractual, mediante un criterio objetivo, — el indicador propuesto al efecto— y sin intervención judicial. Esto supone ventajas ostensibles a favor del pacto de variación de intereses.

Primero, implica algo que podría calificar como "justicia contractual", al impedir el desequilibrio de las prestaciones (o al mantener el equilibrio de las obligaciones de los contratantes).

Segundo, supone "economía procesal" pues impide que los jueces conozcan de un sinnúmero de negocios al respecto; y, tercero, es una solución autocompositiva, pronta y eficaz. El ahorro de tiempo en la "época de la inflación" (6) es una cosa que no debe ser soslayada.

(5) La expresión "economía del contrato" fue acuñada por la jurisprudencia del Consejo de Estado Francés. Véase, Hazeaud, Lecciones de derecho civil, parte primera, Vol. I, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, Argentina, 1959, pág. 424. (Traducción de Luis Alcalá-Zamora y Castillo).

(6) Rueff, Jacques, La época de la inflación, Ediciones Guadarrama, s.n.e., Madrid, España, 1967, pág. 28. (Traducción de José Ramón Marra-López).

II. SEGUNDO ARGUMENTO A FAVOR: EL PACTO DEL INTERES FLUCTUANTE ES UN ACUERDO DE LAS VOLUNTADES SOBERANAS DE LOS CONTRATANTES, EL CUAL DEBE SER OBSERVADO

Este argumento implica que el dogma de la autonomía de la voluntad⁽⁷⁾ — con sus principios de libertad contractual y fuerza obligatoria del acto jurídico—⁽⁸⁾ constituye el sustento y fuente de validez del pacto en examen. De este modo, los artículos 1839⁽⁹⁾ y 1796 del Código Civil que recogen, respectivamente, los principios mencionados son su fundamento legal.

El artículo 1839 dispone: "Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato, o sean consecuencias de su naturaleza ordinaria, se tendrán

(7) "La noción de libertad individual se expresa habitualmente diciendo que todo lo que no está prohibido está permitido. Esto es lo que en el dominio del Derecho se llama el principio de la autonomía de la voluntad". Borja Soriano, Manuel, Op. cit., pág. 122.

(8) "Dos son, pues, los principios fundamentales de la forma moderna de la autonomía de la voluntad en lo que a nuestra materia interesa: a) la libertad contractual; b) la fuerza obligatoria del contrato". Enciclopedia jurídica OMEBA, T. I., Letra "A", Edición Bibliográfica Argentina, Buenos Aires, Argentina, 1968 ("Autonomía Contractual", por el Dr. Hugo Charny), pág. 964.

(9) "Al comentar el Código de 1928 en la materia contractual, se pueden reiterar las observaciones hechas respecto del Código de 1884. En efecto: el art. 1839 repite textualmente el art. 1310 que antes menciono constituyendo, por lo tanto, la única disposición que faculta a los interesados para actuar conforme a su voluntad, aunque siempre de acuerdo con ciertos límites". De Buen Lozano, Néstor, La decadencia del contrato, Porrúa, 2a. Edición, México, 1986, pág. 219.

por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley".

De acuerdo a este precepto, la cláusula en examen es perfectamente válida, pues debe estimarse que la misma es producto del ejercicio de la libertad contractual⁽¹⁰⁾ de que gozan las partes, y que la ley ha estatuido en su favor. Además — siguiendo lo dispuesto por el artículo transcrito— la cláusula de tasa de interés ajustable no supone la renuncia de una cláusula natural que estuviere prohibida por la ley.

Por su parte, el artículo 1796 señala: "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley".

Aplicado lo anterior al caso concreto se tiene lo siguiente: una vez celebrado el contrato este adquiere fuerza obligatoria para las partes, debiendo ser cumplido conforme a "lo expresamente pactado"; precisamente esta expresión — que rige todo el contenido obligacional— debe entenderse, en este alegato, particularmente referida a la estipulación del interés variable.

(10) La "libre actuación facultada) para contratar; b) para no contratar; c) para determinar las condiciones del contrato". De Buen Lozano, Op. cit., pág. 221. "Bajo la primera denominación (libertad contractual) comprendemos la libertad de las partes para determinar si el contrato ha de celebrarse o no (libertad de contratar), así como la de determinar su contenido (libertad contractual, propiamente dicha)". Enciclopedia Jurídica OMEBA, T. I., Letra "A", Editorial Bibliográfica Argentina, Buenos Aires, Argentina, 1968 ("Autonomía Contractual", por el Dr. Hugo Charney), pág. 964.

Además — agrega el dispositivo— serán observadas en su cumplimiento "las consecuencias que según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley". Atentos a ello, debe estimarse que en el caso de la compraventa las consecuencias que se suscitan en su ejecución, de conformidad a lo estipulado en la cláusula en debate, no contradicen su naturaleza.

En cuanto a la buena fe, dado que en la actualidad no existen contratos de derecho estricto, debe estimarse que la cláusula del interés fluctuante es una muestra del cumplimiento del contrato con arreglo a dicho principio. Por lo que hace al uso, solamente recordaré que la estipulación en debate es frecuentemente utilizada en los diversos negocios jurídicos del tráfico comercial.

Finalmente, aunque el precepto que analizo no lo expresa, debe entenderse que la fuerza de los contratos legalmente celebrados es equiparable a la de la ley⁽¹¹⁾, por lo que no es posible desligarse de ellos sin incurrir en responsabilidad. De donde resulta que el comprador debe asumir y cumplir plenamente la obligación convenida, so pena de ser sancionado por el incumplimiento del contrato.

En conclusión, la autonomía de la voluntad de los contratantes ha fructificado en el acuerdo de la tasa de interés variable, misma que aquellos han creído conveniente estipular en el contrato.

(11) En la fórmula clásica del dogma de la autonomía de la voluntad — artículo 1134 del Código Civil Francés— así se establece: "Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley entre aquellos que las han hecho". Mazeaud, Op. cit., pág. 412.

III. TERCER ARGUMENTO A FAVOR: EL PACTO DEL INTERES FLUCTUANTE ES UNA OBLIGACION CONDICIONAL Y, POR TANTO, VALIDO

Como quedó establecido en el capítulo anterior, la cláusula en estudio es una obligación condicional, de carácter suspensivo, cuya presencia en los contratos de venta en abonos se explica como una cláusula accidental⁽¹²⁾. Si la dilucidación de su naturaleza no fuera suficiente para acreditar la licitud de la cláusula de interés variable, habría que agregar que la misma tiene sustento legal en los artículos 1825 y 2251 del Código Civil.

El primero de los preceptos impide que la cláusula típica sea impugnada en su validez por la variación de intereses. En efecto, en caso de que el comprador argumente que no conoce el monto de su obligación y que, por consiguiente, queda liberado del cumplimiento de la misma (recuérdese que la ley exige que el precio sea cierto o determinado, artículo 2248, del Código Civil). Si este fue el caso, para refutar al deudor habría que invocar el segundo de los requisitos establecidos por el artículo 1825: "La cosa objeto del contrato debe: (...) 2o. ser determinada o determinable en cuanto a su especie".

De acuerdo a la regla anterior, el desconocimiento que pueda alegar el comprador acerca del monto de sus pagos — por la variación a que está condicionado el interés— no lo libera de cumplir con lo pactado, pues si bien es cierto que la "cosa objeto" de la convención no está

(12) Cfr., págs. 48-52.

"determinada", ello no implica que la misma no sea "determinable", es decir, susceptible de ser determinada. Precisamente, esto es lo que ocurre al verificarse la condición: se determina el monto del interés que debe abonar el comprador al vendedor. O dicho con otras palabras lo incierto se vuelve cierto o determinado.

Por otra parte, el artículo 2251 de la Ley Civil da el criterio analógico para admitir la validez de que sea un tercero el que fije el tipo de interés que deba abonar el comprador. El precepto de referencia establece:

Los contratantes pueden convenir en que el precio sea el que ocurre en día o lugar determinados o el que fije un tercero .

Aplicado lo anterior a la cláusula en examen se tiene que la tasa de interés representa parte del "precio" a que alude el dispositivo citado. El Banco de México, que proporciona el número índice que sirve de referencia a los "ajustes" de la tasa de interés, representa el papel del tercero que fija el precio (en este caso, el relativo al del dinero).

IV. CUARTO ARGUMENTO A FAVOR: EL PACTO DEL INTERES FLUCTUANTE ES JUSTO

De acuerdo al anterior enunciado, la estipulación en examen no sólo es legal, sino que también es justa. No se piensa que la demostración de este aserto me va a llevar a una larga discusión filosófica acerca de la justicia y su aplicación al caso concreto; al contrario, será muy breve gracias a que la noción de justicia conmutativa aplicada al pacto esclarece la cuestión.

La justicia conmutativa es la "...que rige las operaciones de cambio - conmutar significa cambiar- , y en general todas las relaciones en que se comparan objetos, prescindiendo, por decirlo así, de las personas, ya que debiendo considerarlas en el mismo plano, sobre un pie de igualdad, no hay razón para tomar en cuenta sus diferencias individuales. En este caso la idea de igualdad implícita en la noción de justicia, se aplica rigurosamente bajo la forma de una ecuación aritmética, en la que se comparan dos términos. La justicia exige equivalencia entre la prestación y la contraprestación"*⁽¹³⁾.

De lo anterior se advierte claramente que la justicia conmutativa se realiza en la cláusula en examen. En efecto, como antes dijimos, la cláusula logra, mediante la variación o ajuste de los intereses, una equivalencia en el cambio, esto es, entre la cosa que dará el ven-

(13) Preclado Hernández, Rafael. Lecciones de filosofía del derecho, UNAM, 2a. Edición, México, 1986, págs. 216 y 217.

* El subrayado es mío.

dedor (el inmueble) y la cosa que dará el comprador (el precio), tal y como lo exige, además, la naturaleza misma de la compraventa. De no pactarse la variación de los intereses, la inflación produciría rápidamente la desvalorización del precio, haciendo sumamente gravoso el contrato para el vendedor. El contrato se tornaría injusto para el enajenante.

V. QUINTO ARGUMENTO A FAVOR: LA ESTIPULACION DE INTERESES VARIABLES GOZA DE AUTORIZACION OFICIAL

Este argumento puede ser examinado desde dos puntos de vista:

- 1) desde el punto de vista de la autorización del interés variable, y
- 2) desde el punto de vista de la autorización del contrato.

1.- Autorización del interés variable.- Puede asumirse como presunción de la licitud del interés flotante que el Banco de México - como se ha visto- haya adoptado el sistema de tasas variables de interés⁽¹⁴⁾ como su política oficial en la materia. Dicho sistema data del segundo semestre de 1979.

Además, la presunción anterior se ve apoyada por el hecho de que, a partir del 16 de octubre de 1981, el propio Banco Central publica mensualmente, en el Diario Oficial de la Federación, el número índice que sirve de referencia a los contratantes para realizar los ajustes a la tasa de interés⁽¹⁵⁾.

2.- Aprobación del contrato.- De conformidad a lo dispuesto por la Ley Federal de Protección al Consumidor, en el artículo 63, los contratos de adhesión deben ser aprobados por la Procuraduría Federal del Consumidor a efecto de eliminar de ellos las "cláusulas que establezcan prestaciones desproporcionadas a cargo de los consumi

(14) Cfr., págs. 16-20.

(15) Cfr., págs. 54-56.

dores o les impongan obligaciones inequitativas". En el caso de las ventas de bienes inmuebles, la mayoría de las empresas inmobiliarias someten a la aprobación de la Procuraduría sus contratos, como lo exige el artículo 27 del citado Ordenamiento⁽¹⁶⁾, obteniendo la autorización respectiva. Luego, si el contrato es aprobado ello implica que no hay nada irregular en su contenido: el pacto es, pues, legal, justo y goza de la autorización oficial.

(16) Art. 27, párrafo segundo. "En todo caso, las minutas de los contratos de adhesión en que conste la venta del inmueble deberán ser previamente aprobadas por la Procuraduría Federal del Consumidor..."

VI. SEXTO ARGUMENTO A FAVOR: EL PACTO DEL INTERES FLUCTUANTE ES UNA PRACTICA GENERALIZADA EN EL COMERCIO JURIDICO

En efecto, como quedó documentado en el capítulo primero, actualmente se vive en la etapa de la aplicabilidad general de la cláusula del interés flotante. Este hecho supone la formación de una costumbre jurídica, de una norma jurídica, que no puede ser desestimada como argumento en favor de la cuestión en examen, habida cuenta que "el derecho consuetudinario es tan derecho como el legislado" (17).

Georg Jellinek, según informa García Maynez, es autor de una teoría que explica cómo los hechos generan normas jurídicas. "Los hechos tienen fuerza normativa. Cuando un hábito social se prolonga, acaba por producir, en la conciencia de los hombres que lo practican, la creencia de que es obligatorio. De esta suerte, lo normal, lo acostumbrado, transfórmase en lo debido, y lo que en un principio fue simple uso, es visto más tarde como manifestación del respeto a un deber" (18).

Pues bien, tal proceso ha ocurrido con la estimulación de los intereses variables. Pero, además, la

(17) Recaséns Siches, Luis. Tratado General de Filosofía del Derecho, Porrúa, 6a. Edición, México, 1978, pág. 211. Más adelante el autor aclara: "la norma jurídica constituida por la costumbre tiene idéntico sentido que la establecida por la ley; tiene igual estructura lógica, idéntica pretensión formal de validez, igual tipo de imperio inexorable". Recaséns, *ib. id.*

(18) García Maynez, Eduardo. Introducción al estudio del derecho, Porrúa, 19a. Edición, 1971, pág. 62.

cláusula no sólo es apoyada por la "fuerza normativa de los hechos", sino que también reúne los elementos subjetivo y objetivo que la teoría romano-canónica exige para que los hechos se constituyan en normas de derecho consuetudinario.

El elemento subjetivo "...consiste en la idea de que el uso en cuestión es jurídicamente obligatorio y debe, por tanto, aplicarse"⁽¹⁹⁾. En el caso concreto, este elemento se advierte de manera notable en la última fase de la evolución del interés fluctuante, esto es, en la aplicabilidad general. En efecto, si no existiese en los individuos la creencia o idea de que su uso es jurídicamente obligatorio, la cláusula del interés variable jamás hubiera llegado a ser tan utilizada en la enorme variedad de contratos en que hoy día es empleada.

El elemento objetivo consiste "...en la práctica, suficientemente prolongada de un determinado proceder"⁽²⁰⁾. En el caso concreto, también se cumple puntualmente con este elemento: la estipulación de intereses variables en México data, por lo menos, del año de 1975.

Por todo lo anterior, se puede concluir con Ehrlich: "...la costumbre del pasado se convierte en la norma del futuro"⁽²¹⁾.

(19) García Maynez, *ib. id.*

(20) García Maynez, *ib. id.*

(21) Citado por García Maynez, *ib. id.*

"Se llama ley también el someterse a la voluntad de uno solo".

Heráclito^f

SECCIÓN SEGUNDA

ARGUMENTOS EN CONTRA

De la misma manera en que lo hice en la primera sección de este capítulo, presento ahora los argumentos en contra del interés variable. Ellos son:

- 1o. La primacía de la máxima "pacta sunt servanda";
- 2o. Los límites a la autonomía de la voluntad;
- 3o. La naturaleza jurídica de la estipulación no se discute;
- 4o. El pacto del interés variable es injusto, pues produce la onerosidad superviniente del contrato;
- 5o. Intrascendencia de la autorización administrativa; y
- 6o. La regla del artículo 10 del Código Civil.

I. PRIMER ARGUMENTO EN CONTRA: LA POSICION DEL CODIGO CIVIL O LA PRIMACIA DE LA MAXIMA "PACTA SUNT SERVANDA"

El primer argumento a favor invoca a la imprevisión jurídica como causa y fundamento de la estipulación en examen. Yo considero a tal argumento como una posible explicación acerca de su origen, pero la misma no puede conferirle validez: el Código Civil no admite la imprevisión jurídica de los contratos⁽²²⁾ sino que en él "...rige en toda su fuerza, la máxima de que los contratos se deben mantener y cumplir sean las que sean, las nuevas circunstancias que priven"⁽²³⁾.

El artículo 1796 de la Ley Civil establece el principio de la fuerza obligatoria del contrato⁽²⁴⁾, del que se deduce la máxima "pacta sunt servanda" ("los pactos han de cumplirse") y el artículo 2626 del mismo ordenamiento lo confirma⁽²⁵⁾. De este modo, no es admisible el argumento correlativo en el que se expresa que el artículo citado en primer término es el fundamento de la estipulación en debate. Al contrario, dicho precepto lo reprue

(22) En los Estados Unidos Mexicanos solamente los Códigos Civiles de los estados de Aguascalientes, Jalisco y Tabasco, "recogieron y sancionaron la idea de la imprevisión", Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las obligaciones, Ed. José M. Cajica, 5a. Edición, Puebla, México, 1974, pág. 378.

(23) Gutiérrez y González, Op. cit., págs. 377 y 378.

(24) Véase Borja Soriano, Op. cit., págs. 276 y 277.

(25) Véase Gutiérrez y González, Op. cit., pág. 378.

ba, pues lo contradice: el dispositivo que se comenta consagra el principio de que los actos legalmente formales adquieren fuerza obligatoria para las partes y su corolario, pacta sunt servanda, lo confirma; por tal motivo, es incorrecto suponer que el artículo referido pueda fundar y permitir la revisión automática del contrato que el pacto implica.

Especialmente esclarecedor en la cuestión que se debate es el texto del segundo de los preceptos citados, cuya aplicación analógica refuta la validez de la variación de intereses.

Art. 2626.- El empresario que se encargue de ejecutar una obra por precio determinado, no tiene derecho de exigir después ningún aumento, aun que lo haya tenido el precio de los materiales o el de los jornales.

Aplicado lo anterior al caso concreto ello me permite concluir lo siguiente: no es posible admitir una alza a la tasa de interés contratada ⁽²⁶⁾, aunque el precio del dinero, o sea el interés, haya aumentado. Y lo mismo se observará en el caso de que la tasa de interés disminuya, toda vez que la máxima postula la inalterabilidad de los contratos, siendo irrelevante la fluctuación de los precios.

También se dice en el primer argumento que la estipulación en examen es una mejor solución a los problemas que plantea la imprevisión jurídica. Yo no comparto esta opinión, lo que no quiere decir que prefiera la fórmula canonista; considero más bien que las supuestas ventajas en que se pretende fundar la superioridad de la cláusula

(26) Me refiero a las formas empleadas en el comercio jurídico: es tableciendo los dígitos de la tasa de interés o bien refiriéndola al C.P.P. al momento de perfeccionarse el contrato.

del interés variable, no son otra cosa que pruebas de su ilicitud, como en seguida lo demuestro..

Se afirma que la estipulación introduce en el contrato un mecanismo de ajuste automático que mantiene equilibradas las prestaciones de los contratantes. En la compraventa esto es de la mayor importancia dado su carácter de contrato bilateral típico. Sin embargo, esta afirmación sólo es cierta "in abstracto": en la realidad ocurre que los "ajustes" a la tasa de interés tendencialmente van en aumento⁽²⁷⁾, lo cual produce, de un lado, que el precio se revalorice en beneficio del vendedor; del otro, que los pagos — y el precio— aumenten provocando una situación especialmente onerosa para el comprador.

Como consecuencia de lo anterior, el contrato de compraventa ve trastornada su naturaleza; el desequilibrio contractual que realmente produce la estipulación hace que la venta pierda las características de bilateralidad y conmutatividad que la califican. Véase por qué.

La bilateralidad, como se sabe, consiste en que hay reciprocidad en las obligaciones⁽²⁸⁾, esto es, que al formarse la convención las obligaciones que se generan son para una y otra parte. En el caso concreto, esto no ocurre: la estipulación solamente genera obligaciones para el comprador — pagar más o menos en cada abono, de acuerdo a las variaciones del indicador— lo cual evidentemente trastorna la naturaleza de la venta, convirtiéndola en un contrato unilateral: "El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada", reza el artículo 1835 del Có

(27) Para comprobar mi afirmación obsérvese la tendencia alcista que muestra la evolución del C.P.P. en el período 1976-1985. Anexos 8 y 9.

(28) Artículo 1836 del Código: "el contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente".

digo Civil.

La conmutatividad consiste en que "...las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste", según lo dispone el artículo 1838 del Código. En el caso concreto tampoco se cumple esta característica, pues las constantes variaciones a la tasa de interés que la cláusula en estudio permite hacen incierta la prestación que debe el comprador. Esto produce la desnaturalización del contrato y, además, transgrede lo dispuesto por el artículo 2248 del Ordenamiento Civil, como lo demuestro en el argumento siguiente.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

II. SEGUNDO ARGUMENTO EN CONTRA: LOS LIMITES A LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD

El núcleo del argumento correlativo pretende fundar la validez de la estipulación en el dogma de la autonomía de la voluntad, por lo cual se dice que la misma es una expresión de la voluntad de los contratantes o lo que es lo mismo "volenti non fit injuria", esto es, "lo que es querido no causa injuria". Yo, desde luego, considero inaceptable este argumento por las razones siguientes:

En primer lugar, debe tenerse presente que dicho dogma tiempo ha que fue superado por la legislación civil vigente, por constituir la concepción individualista de los derechos subjetivos sobre la cual reposa una concepción "metafísica" del derecho⁽²⁹⁾. Al respecto, el legislador de 1928 ha sido lo suficientemente claro:

La doctrina orientadora de este libro sustituye al principio fundamental de la autonomía de la persona para obligarse y disponer de los bienes como mejor le parezca, por una norma menos metafísica e individualista, cual es la sujeción de la actividad humana a los imperativos ineludibles de interdependencia y solidaridad social, creados por la división del trabajo y comunidad de necesidades (30).

Como consecuencia de esta transformación la legislación civil estableció nuevos "principios básicos"⁽³¹⁾ entre los que destacan "la protección expresa de los desvalidos

(29) Véase Macedo, Pablo. Evolución del derecho civil, Ed. Stylo, s.n.e., México, 1942, págs. 44 y 45.

(30) Exposición de Motivos del Código Civil.

(31) Macedo, Pablo, Op. cit., pág. 54.

e ignorantes, en sentido socialista típico, aun ante convenios legalmente celebrados; por los mismos motivos, la ruptura del principio de la ignorancia de las leyes... y ..la limitación general de la libertad, en sentido también franca y explícitamente social"⁽³²⁾.

En segundo lugar, la autonomía de la voluntad siempre ha tenido un límite lógico-jurídico, reconocido inclu so por los más fervientes defensores del individualismo: el acto de voluntad que crea una situación jurídica individual será respetado y podrá imponerse a los demás siem pre que tenga un objeto lícito⁽³³⁾. En la estipulación que examino no se cumple con esta exigencia, siendo por lo tanto inadmisibles su validez, aunque se invoque en su favor el principio de que la "voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos".

Ahora bien, ¿en qué consiste la ilicitud del pacto del interés variable?; en algo muy sencillo, pero muy grave: contraviene las disposiciones de orden público contenidas en los artículos 2248, 2249, 1796 (visto en el argumento anterior) y 1797 del Código Civil.

A. VIOLACIONES A LOS ARTÍCULOS 2248 Y 2249 DEL CÓDIGO.— El artículo 2248 establece que "...Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el

(32) Macedo, Pablo, Op. cit., págs. 54 y 55.

(33) "El sistema descansaba en el derecho subjetivo, entendido como poder de querer y poder de imponer a los demás el respeto a esa voluntad; en otras palabras, poder de crear, por un acto de voluntad, una situación jurídica, siempre que tal acto tuviese un objeto lícito". Macedo, Pablo, Op. cit., pág. 44.

otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero" y agrega el artículo 2249 que, "Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio, aun que la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho".

En el caso concreto, son violados dos elementos establecidos en los preceptos citados: la certeza en cuanto al precio y el momento del perfeccionamiento del contrato.

El primer elemento es violado puesto que la estipulación en examen produce la incertidumbre en el precio⁽³⁴⁾, al someter a revisión, ajuste o fluctuación la tasa de interés inicialmente contratada. En efecto: ¿cómo sabrá el comprador el precio cierto si el interés queda sujeto a variaciones?; además, ¿cómo sabrá si estará en posibilidades de dar cumplimiento a su obligación? Porque cuando se contrata la compraventa en abonos conforme a derecho estas dudas no se presentan: el comprador sabe con certeza el precio total de la cosa, el monto de los abonos que constituyen su obligación y el tipo de interés en ellos calculado. En cambio, en el caso concreto la calidad del precio cierto se ve totalmente trastornada⁽³⁵⁾.

(34) El precio es un elemento esencial de la venta y así fue reconocido desde el derecho romano clásico exigiéndose, además, que fuese certum: véase Petlt, Eugene, Tratado elemental de derecho romano, Ed. Nacional, s.n.e., México, 1971, págs. 389-391. (Traducción del Dr. José Ferrández González).

(35) No obstante, algunos afirmarían que el precepto invocado no es violado, pues lo que se pretende modificar es el interés y éste no forma parte del precio. A quienes esto sostengan habrá de recordarles lo que el viejo principio jurídico consagra: "lo accesorio sigue la suerte de lo principal", de cuya aplicación al caso concreto se sigue que si la ley no permite que haya incertidumbre en cuanto al precio, tampoco podrá haberla en torno al interés.

Por lo que hace al segundo elemento transgredido por la estipulación en estudio — el perfeccionamiento del contrato— se tiene que la ley señala con toda claridad el momento en que se perfecciona la compraventa: cuando se conviene sobre la cosa y el precio. En el caso concreto esto no es observado, toda vez que la cláusula permite, después del perfeccionamiento del contrato, la creación de nuevas obligaciones a cargo del comprador, consistentes en el pago del precio de acuerdo a diversas tasas de interés a lo largo del plazo del contrato. Por tal motivo, y en consecuencia la cláusula en examen también viola el artículo 1796, que consagra — como se ha visto— la fuerza obligatoria del acto jurídico a través de la máxima "pacta sunt servanda".

B. VIOLACIÓN DEL ARTÍCULO 1797 DEL CÓDIGO.— Este precepto consagra una regla fundamental del orden jurídico que, en el caso concreto, se constituye en un "límite genérico de la libertad contractual"⁽³⁶⁾: "la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes". Sin embargo, en el caso concreto, habida cuenta las formas de contratación empleadas en el tráfico jurídico⁽³⁷⁾ y lo expuesto líneas arriba, el artículo 1797 no es observado: el vendedor impone su arbitrio al comprador al determinar, unilateralmente, un elemento esencial del contrato, como lo es el precio, a

(36) Véase Polo, Eduardo. La protección del consumidor en el derecho privado, Ed. Civitas, 1a. Edición, Madrid, España, 1980, págs. 54 y 55.

(37) La contratación es en masa y mediante el empleo de contratos de adhesión. Cfr., págs. 46 y 47.

través de la estipulación del interés variable. Esto significa que el vendedor da a un acto de su voluntad valor y efecto jurídicos, fundado exclusivamente en su arbitrio y poder económico de negociación.

De la trasgresión al "límite genérico de la libertad contractual" se llega, consecuentemente, a la violación de lo preceptuado por el artículo 60. del Ordenamiento Civil. En efecto, la cláusula del interés variable expresa la voluntad manifiesta de los particulares por alterar o modificar la ley: en el caso concreto hacer del "precio cierto" un "precio incierto".

III. TERCER ARGUMENTO EN CONTRA: LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA ESTIPULACION NO ESTA EN DISCUSION; SE DISCUTE SU VALIDEZ

Sostiene el argumento correlativo que expuse como argumento en pro, que la cláusula es válida, puesto que se trata de una obligación condicional. Para tan simplista postura⁽³⁸⁾, basta delucidar la naturaleza jurídica del pacto para que éste tenga plena validez. Por supuesto que yo no admito tal argumentación, pero además quiero llamar la atención sobre un hecho obvio: el debate no tiene por objeto esclarecer la naturaleza jurídica de la estipulación, no discute sus aspectos ontológicos; el debate tiene por objeto establecer si la estipulación tiene o no validez, esto es, se ocupa de sus aspectos axiológicos. Por tales motivos, considero que el tercer argumento a favor no puede ser estimado como tal por tratar cuestiones ajenas al debate.

Por otra parte, en el argumento correlativo se pretende fundar la validez de la estipulación en el artículo 1825 del Código, al afirmar que si bien el interés — dada su variación— puede ser indeterminado, ello no supone que no sea "determinable".

A juicio mío esta interpretación es errónea y, por ende, lo dispuesto en el artículo referido no puede ser estimado como fundamento de la cláusula en examen. En

(38) Lo simplista no excluye que la misma tenga seguidores. En la práctica los litigantes suelen exponer, con demasiada frecuencia, argumentaciones no sólo simplistas, sino frívolas e intrascendentes.

efecto, el dispositivo solamente es aplicable a los contratos para su formación, por lo que no tiene aplicación para regir durante la ejecución de los mismos, como lo pretende el argumento correlativo. Si no fuese así el contrato simplemente no existiría por carecer de objeto.

En cambio, si dicho precepto continúa aplicándose durante la vida del contrato ello equivale a reconocer la variación de la tasa de interés, que reprueban los artículos 1796, 2248, 2249 y 2626, según lo he demostrado.

Por último, el argumento tercero pretende justificar la intervención del Banco de México en la fijación de la tasa de interés, en los términos del artículo 2251 del Código Civil. Al respecto, lo único que puedo decir es que dicha afirmación tendría importancia y la discutiría si la variación del interés fuese legal. Pero no siendo este el caso, solamente agregó que el papel del Banco Central en el asunto del interés variable se analiza más adelante⁽³⁹⁾.

(39) Cfr., págs. 90-93.

IV. CUARTO ARGUMENTO EN CONTRA: EL PACTO DEL INTERÉS VARIABLE ES INJUSTO, PUES PRODUCE LA ONEROSIDAD SUPERVINIENTE DEL CONTRATO

En el argumento correlativo que pretende la validez de la cláusula se sostiene que el pacto del interés fluctuante es justo porque mantiene equilibradas las prestaciones de las partes durante la ejecución del contrato. Sin embargo, este alegato es falso e insostenible pues el pacto, por el contrario, es sustancialmente injusto, como en seguida lo demuestro.

1.- La cláusula de intereses variables solamente busca favorecer o, en su caso, evitarle perjuicios a uno de los contratantes.

Este propósito es suficiente para refutar el argumento en pro, pues exhibe su carácter unilateral que choca con "la idea de igualdad implícita en la noción de justicia" (40). Además, recuérdese que la justicia conmutativa no postula el trato desigual de los desiguales, principio que, eventualmente, podría justificar la unilateralidad señalada.

2.- En la estipulación en examen se implica que la cosa enajenada experimenta un proceso intrínseco de revalorización que tiene la misma velocidad e igual magnitud que la del dinero.

En la realidad esto no ocurre, pues la experiencia demuestra que en los procesos inflacionarios los aumentos de precios no se realizan ni al mismo tiempo ni en

(40) Preclado Hernández, Rafael, Op. cit., pág. 216.

igual proporción⁽⁴¹⁾.

3.- Suponiendo, in abstracto, que el mecanismo de ajuste propuesto por la cláusula en estudio fuese justo, en la realidad ello es insostenible pues las prestaciones se desequilibran, toda vez que el vendedor sitúa su pretensión por encima del nivel que señala el indicador genérico.

En efecto, en la práctica jurídica la cláusula no es ya un mecanismo de ajuste entre el valor nominal y el valor real del precio, sino que se ha convertido en un instrumento del vendedor para la obtención de mayores utilidades.

4.- Todo lo anterior demuestra que la finalidad de lucro constituye la verdadera sustancia del pacto de interés variable. De esta finalidad deriva, como consecuencia inevitable, la onerosidad superviniente del contrato, que agrava notablemente la situación del comprador.

Ahora bien, ¿en qué consiste la onerosidad superviniente del contrato? Consiste en la "...inmoderada desproporción sobrevenida entre las prestaciones"⁽⁴²⁾, producida en este caso por una estipulación contractual. Según Langle, esta situación así como "...el contrato leonino en su origen"⁽⁴³⁾, aun en los actos mercantiles, "...no deben merecer amparo jurídico"⁽⁴⁴⁾.

En el Código Civil se encuentran algunos preceptos que contemplan la onerosidad superviniente y la repri

(41) Al respecto, consúltense los Anexos 10 y 11.

(42) Langle y Rubio, Emilio. El contrato de compraventa mercantil, Bosch, s.n.e., Barcelona, España, 1958, pág. 41.

(43) Langle, Ib. id.

(44) Langle, Ib. id.

men. Tales son los casos relativos a la reglamentación del interés y a la cláusula penal, cuyas disposiciones, aplicadas analógicamente al caso concreto, refuerzan mi posición de rechazo a la validez de la estipulación del interés variable.

A. ESTIPULACIÓN DE INTERESES.- Admitiendo la ley civil la convención de intereses, no obstante señala dos sanos principios:

a).- La reducción del interés convencional al tipo legal "cuando el interés sea tan desproporcionado que haga fundadamente creer que se ha abusado del apuro pecuniario, de la inexperiencia o de la ignorancia del deudor". (Art. 2395).

b).- La nulidad de la capitalización de intereses: "las partes no pueden, bajo pena de nulidad, convenir de antemano que los intereses se capitalicen y que produzcan intereses". (Art. 2397).

B. CLÁUSULA PENAL.- A fin de evitar que mediante la cláusula penal los contratantes puedan obtener ventajas económicas exageradas, se han establecido los límites siguientes:

a).- Si la estipulación se hace efectiva, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios. (Art. 1840).

b).- "La cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal". (Art. 1843).

V. QUINTO ARGUMENTO EN CONTRA: LA AUTORIZACION ADMINISTRATIVA DE LA TASA VARIABLE DE INTERES NO TIENE APLICABILIDAD EN EL CASO CONCRETO

Como lo dije anteriormente, a partir de la institucionalización del interés variable sus beneficiarios invocan en favor de la licitud de la cláusula que lo establece, tanto la existencia del sistema como la intervención que tiene el Banco Central en la fijación de las tasas de interés. El argumento correlativo es particularmente enfático al respecto y en base a ello pretende atribuirle legalidad a la estipulación en examen. Sin embargo, tal argumentación no puede legitimar al pacto del interés flotante como en seguida lo demuestro.

1. AUTORIZACIÓN DEL INTERÉS VARIABLE.- Es innegable la existencia y legalidad del sistema de tasas variables de interés, en cuanto manifestación de la política financiera y crediticia gubernamental, pero de ello no se sigue que por el simple hecho de existir tal sistema se consideren válidos y legítimos todos los pactos de intereses ajustables que se estipulan en el tráfico jurídico. Esto se hace evidente si se examinan:

- a).- El origen y finalidad;
- b).- Sujetos y ámbito de aplicación del sistema de tasas variables de interés, y
- c).- Objeto o tasa afectable.

A.- DEL ORIGEN Y PROPÓSITO DEL SISTEMA.- Acerca del origen del sistema hubo dos causas: una externa, consis

tente en que el mercado del eurodólar "...a mediados de 1979 inició un repunte a la alza de las tasas que cubría a sus ahorradores por sus inversiones"; y otra interna, que consistió en que, "...el incremento de la inflación doméstica... volvió poco remuneradores los intereses que se cubrían al ahorrador mexicano"⁽⁴⁵⁾. La solución a estos problemas consistió en "...modificar la esencia misma del sistema establecido para la fijación de... (las) ...tasas pasivas..."⁽⁴⁶⁾, surgiendo de este modo el sistema de tasas variables.

En cuanto a los propósitos se pretendió impedir "...que la inversión emigrara (sic) en busca de mejores rendimientos o de que abandonara el ahorro para dedicarlo al simple consumo o a la adquisición de bienes reales..."⁽⁴⁷⁾ "La única manera de lograr esta doble finalidad, fue la adoptada por el Banco de México: establecer un sistema de tasas variables revisables periódicamente y fijadas en atención a las circunstancias ya descritas"⁽⁴⁸⁾.

B. SUJETOS Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL SISTEMA DE TASAS VARIABLES DE INTERÉS.- Los sujetos son dos: el Banco Central y los bancos integrantes del sistema financiero.

El Banco de México, en cuanto órgano de autoridad, determina⁽⁴⁹⁾ semanalmente las diferentes tasas de interés que habrán de regir en los siete días subsiguientes

(45) Cfr., pág. 12.

(46) Cfr., pág. 12.

(47) Cfr., pág. 12.

(48) Cfr., pág. 12.

(49) De conformidad a las nuevas disposiciones emitidas por el Banco de México, a partir del 1º de abril de 1989, serán las sociedades nacionales de crédito las que fijarán libremente las tasas de interés.

en las operaciones bancarias que realicen los bancos afiliados. Estos, por su parte, quedan obligados a observar las en los diversos contratos y operaciones pasivas que celebren en la semana y las mismas prevalecerán sin cambio durante el plazo del depósito u operación convenidos.

Posteriormente, sin embargo, los bancos empezaron a estipular tasas de interés revisables durante la vigencia de los contratos.

El ámbito espacial y de validez de la tasa de interés flotante lo constituye el sistema bancario.

C. OBJETO O TASA AFECTABLE. - Dada la naturaleza del sistema, esto es, como un instrumento de técnica bancaria para mantener y, en su caso, aumentar los niveles de ahorro, la tasa de interés afectable - al menos en su etapa inicial- fue la pasiva.

De lo expuesto, se deduce lo siguiente:

a).- La tasa variable de interés, ciertamente, goza de autorización oficial, pero para que conforme a ella operen los bancos afiliados y subordinados del Banco Central; y

b).- Por ello y por su propia naturaleza - técnica bancaria, flexible, de captación del ahorro- es erróneo y falso admitir que dicha autorización haya sido otorgada a favor de los vendedores y comerciantes de toda la ya y que, además, la misma implique la de modificar la tasa de interés inicialmente contratada.

Aun suponiendo que el Banco de México haya "autorizado" la modificación de la tasa de interés a los vendedores y comerciantes la misma no puede tener validez, toda vez que es de "explorado derecho" que una "...situación jurídica individual no puede ser alterada o extingui

da por un acto creador de situaciones jurídicas generales"⁽⁵⁰⁾

También se invoca como un hecho que acredita la licitud del pacto del interés variable el que sea el Banco de México quien publica mensualmente en el Diario Oficial la cifra correspondiente al C.P.P., la que es utilizada en el comercio jurídico como referencia para realizar los ajustes a la tasa de interés. Esta argumentación carece de validez, por las razones expuestas líneas arriba; no obstante, conviene que me ocupe de dicha publicación para precisar su finalidad y valor jurídicos.

La finalidad de la publicación no admite dudas: consiste en informar acerca del valor atribuible al C.P.P. en cierto momento, facilitando con ello la determinación del "importe de numerosas obligaciones pecuniarias"⁽⁵¹⁾. Acerca de su valor jurídico considero que es semejante al que el Código Civil confiere al tercero en los términos del artículo 2251 del Código Civil.

2. APROBACIÓN DEL CONTRATO.— La aprobación del contrato de adhesión que realiza la Procuraduría Federal del Consumidor no es prueba alguna de la licitud de la estipulación del interés variable, pues como sostiene De Cossío "...esa previa aprobación administrativa del formulario no confiere a las cláusulas valor legal propiamente dicho, dado el órgano que produce la aprobación y la naturaleza jurídica de este acto, por lo que las normas interpretativas deberán ser las mismas que en los demás contratos,

(50) Fraga, Gabino. Derecho administrativo, Porrúa, 24a. Edición, México, 1985, pág. 32. "Por esta razón, los derechos y obligaciones de carácter individual nacidos a consecuencia de un contrato, no pueden ser modificados por una ley". Fraga, *ib. id.*

(51) Circular del Banco de México. Cfr., pág. 40.

hallándose obligados los Tribunales a corregir los abusos que pudieran darse en su aplicación a un caso concreto" (52)

En otras palabras, ello significa que la aprobación y registro administrativo no prejuzgan acerca de la licitud del contenido obligacional de los contratos, ni tampoco suponen la abdicación de las facultades de jurisdicción del Poder Judicial en un Órgano del Poder Ejecutivo.

(52) De Cossío, Op. cit., pág. 257.

VI. SEXTO ARGUMENTO EN CONTRA: EL PRINCIPIO CONSAGRADO POR EL ARTICULO 10 DEL CODIGO CIVIL

En el argumento correlativo se invoca como fundamento de la validez de la estipulación del interés variable el que la misma constituye una costumbre jurídica, que reúne los elementos subjetivo y objetivo que la doctrina romano-cánónica exige para su formación y cuya obligatoriedad se ha dado por la "fuerza normativa de los hechos".

A la anterior argumentación es muy fácil refutarle, dado el principio general establecido por el artículo 10 del Código Civil:

Art. 10.- Contra la observancia de la ley no puede alegarse desuso, costumbre o práctica en contrario.

"Dicho de otro modo: la costumbre no puede derogar la Ley"⁽⁵³⁾. Por lo consiguiente, el papel que la legislación atribuye a la costumbre es el de una "fuente mediata o supletoria del orden positivo"⁽⁵⁴⁾, que "...sólo es jurídicamente obligatoria cuando la ley le otorga tal carácter"⁽⁵⁵⁾.

En el caso concreto, toda vez que la estipulación contraviene disposiciones legales, por ejemplo el artículo 2248, eso basta para echar por tierra los más brillantes alegatos que pretenden fundar su validez en la inne-

(53) García Maynez, Op. cit., pág. 66

(54) García Maynez, Ib. id.

(55) García Maynez, Ib. id.

gible existencia de una costumbre jurídica (56).

Además, la doctrina sobre la fuerza normativa no es de ninguna manera absoluta, sino que tiene su "talón de Aquiles", en la "...distinción entre costumbres obligatorias y no obligatorias" (57). En efecto, "...si aquella teoría fuese correcta, y la simple reiteración de determinadas formas de conducta imprimiese siempre a éstas el sello de lo obligatorio, no entenderíamos por qué hay costumbres que nunca llegan a ser interpretadas como observancia de un deber. Ello prueba que aun cuando el uso in veterado se transforme en una especie de segunda naturaleza (lo que determina que el individuo realice más o menos automáticamente los actos de aquél), tal automatismo no tiene la virtud de producir, en quienes practican la costumbre, la creencia de que — al practicarla— dan cumplimiento a una norma, como tampoco tiene esa virtud la pertinaz reiteración de los comportamientos 'acostumbrados'" (58)

(56) "Hay actos obligatorios que rara vez se repiten y, ello no obstante, conservan su obligatoriedad. Otros, en cambio, no pueden reputarse nunca como cumplimiento de una norma, pese a su frecuencia". García Maynez, Op. cit., págs. 62 y 63.

(57) García Maynez, Eduardo. Filosofía del derecho, Porrúa, 1a. Edición, México, 1974, pág. 109¹

(58) García Maynez, Op. cit., pág. 110.

SECCIÓN TERCERA

LA SANCION DE NULIDAD ABSOLUTA DEL PACTO DEL INTERES FLUCTUANTE

Una vez demostrado que el pacto del interés fluctuante con-
traviene distintas normas del Código Civil — con lo cual
dicho pacto se coloca en la hipótesis del artículo 80. del
citado Ordenamiento— sólo queda por examinar su carácter,
a efecto de que la sanción (y conclusión) aplicable sea la
de nulidad absoluta. Efectivamente, no es suficiente prue
ba que la estipulación transgreda disposiciones legales
diversas para que la sanción aplicable sea la de nulidad
absoluta; es preciso que la violación sea de "leyes prohi
bitivas o de interés público" (59).

(59) El legislador de 1928 exigió que la sanción de nulidad absoluta
se aplicara a los actos que contravinieren las leyes prohibiti-
vas o de interés público:

"Tratándose de la nulidad de las obligaciones
se estableció una doctrina más clara y funda-
da. Como principio básico, se sostiene que

Las normas que a continuación examino no son las únicas que vulnera el pacto, pero sí las más significativas. Cabe hacer notar que no es necesario que la estipulación en estudio contravenga todas las normas que se citan: la violación a cualquiera de ellas implica la sanción de nulidad absoluta.

sólo la ley puede establecer nulidades, y éstas se dividen en absolutas y relativas, resultando las primeras de los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público".

I. LOS ARTICULOS 1796, 1797, 2248, 2249 Y 10 DEL CODIGO CIVIL SON LEYES DE INTERES PUBLICO

1. ART. 1796.- "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley".

Este precepto, indiscutiblemente, es de carácter imperativo⁽⁶⁰⁾, es decir, de interés público⁽⁶¹⁾, pues en su texto se contienen los principios de la fuerza obligatoria del acto jurídico (con su corolario pacta sunt servanda) y de la seguridad jurídica.

Acerca de la importancia cardinal que en todo sistema jurídico tiene el primer principio se ha dicho: "...

(60) Las normas imperativas son designadas por la doctrina como normae taxativas. "Las normas taxativas (llamadas también normae cogentis o ius cogens) son... aquellas que mandan o imperan independientemente de la voluntad de las partes, de manera que no es lícito derogarlas, ni absoluta, ni relativamente, en vista al fin determinado que las partes se propongan alcanzar; porque la obtención de este fin está cabalmente disciplinada por la norma misma. Se suele citar, a este propósito, la máxima: 'ius publicum privatorum pactis mutari nequit'. Del Veccio, citado por García Maynez, Eduardo. Introducción, pág. 94.

(61) Del carácter imperativo de las normas se deduce su "interés público". Así, los Mazeaud sostienen que "las disposiciones imperativas... son ...de orden público". Mazeaud, Op. cit., pág. 115. Ahora bien, ¿qué sentido tiene o debe atribuirse a tales expresiones? Nosotros consideramos que debe dársele el significado de "interés general". Es decir, que son normas que en su contenido, en su substancia, están altamente comprometidos

existe ahí un principio fundamental sin el cual resultaría imposible toda la vida jurídica. Principio de derecho, pero también principio de moral" (62).

El segundo de los principios que recoge el precepto está indisolublemente ligado al primero; podía decirse que son una y la misma cosa, sólo que vistos desde diversos puntos: el primero desde la perspectiva de la técnica jurídica; el segundo desde la óptica de la filosofía del derecho. Respecto a su importancia nada más véase:

...tienen el rango de (valores) fundamentales la justicia, la seguridad jurídica y el bien común. Les damos tal nombre porque de ellos depende la existencia de todo orden jurídico genuino (63).

2. ART. 1797.- "La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes".

Este artículo establece una prohibición; es, por tanto, una norma negativa⁽⁶⁴⁾. Su importancia está fuera de duda: es un precepto que tiende a garantizar el principio de igualdad ante la ley y, en consecuencia, es un

los fundamentos mismos del poder político y, por ende, de la sociedad misma. De ahí el rigor con que la misma ley sanciona su contravención.

(62) Mazeaud, Op. cit., pág. 412. La excepción que pueda darse a la observancia del principio "no carece de peligro; porque destruye la confianza en la palabra dada y crea la inseguridad en el comercio jurídico". Mazeaud, Op. cit., pág. 414.

(63) García Maynez, Eduardo. Filosofía, pág. 439.

(64) "Desde el punto de vista lógico de la cualidad, las normas jurídicas se dividen en positivas (o permisivas) y negativas (o prohibitivas). A la primera clase pertenecen las que permiten cierta conducta (acción y omisión); a la segunda, las que prohíben determinado comportamiento (acción u omisión)". García Maynez, Op. cit., pág. 262.

freno a los eventuales abusos que una exacerbada libertad contractual en el comercio jurídico pueden provocar ⁽⁶⁵⁾.

El artículo 1728 ⁽⁶⁶⁾ del Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884, que es el antecedente del precepto que comento, era del siguiente tenor:

La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contrayentes; § excepción de los casos expresamente señalados en la ley.

En la redacción del artículo 1797, en vigor, se suprimió la parte que del texto transcrito he subrayado. La derogación de la parte final no respondió a propósitos de estilo; al contrario, para el legislador de 1928 ello era de capital importancia:

Nuestro actual Código Civil, producto de las necesidades económicas y jurídicas de otras épocas; elaborado cuando dominaba en el campo económico la pequeña industria y en el orden jurídico un exagerado individualismo, se ha vuelto incapaz de regir las nuevas necesidades sentidas y las relaciones que, aunque de carácter privado, se hallan, fuertemente influenciadas por las diarias conquistas de la gran industria y por los progresivos triunfos del principio de solidaridad.

Para transformar un Código Civil en que predomina el criterio individualista, en un Código Privado Social, es preciso reformarlo substan-

(65) Habida cuenta la contratación "en masa" mediante los contratos de adhesión¹ que prescinden de toda discusión precontractual entre las partes y se reducen a la aceptación total por una de ellas de las condiciones propuestas unilateralmente por la otra". Sánchez Medel, Op. cit., pág. 5.

(66) Idéntico al artículo 1394 del Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870.

* El subrayado es mfo.

cialmente, derogando todo cuanto favorece exclusivamente el interés particular con perjuicio de la colectividad, e introduciendo nuevas disposiciones que se armonicen con el concepto de solidaridad (67).

De lo expuesto se concluye: la norma contenida en el artículo 1797 es una ley prohibitiva y de interés público.

3. ART. 2248,.- "Habr^á compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero".

La norma que contiene este artículo es de carácter imperativo, esto es, de orden público. Y no podía ser de otra manera, toda vez que la compraventa es el medio por el cual se transfiere la propiedad, es decir, el derecho fundamental del sistema capitalista.

Así, Rojina Villegas lo reconoce "...el contrato de compraventa es indiscutible (sic) el que tiene mayor importancia entre los de su clase, en primer lugar porque se trata del contrato tipo de los translativos de dominio y, además, porque constituye la principal forma moderna de adquisición de riqueza" (68).

Por lo anterior, no es admisible suponer que un acuerdo de voluntades, por muy soberanas que sean, pueda

(67) Exposición de Motivos. Y más adelante el legislador expresó: "En nombre de la libertad de contratación han sido únicamente explotadas las clases humildes y con una declaración teórica de igualdad se quiso borrar las diferencias que la naturaleza, la educación, una desigual distribución de la riqueza, etc., mantienen entre los componentes de la sociedad".

(68) Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. IV, Contratos, Porrúa, 17a. Edición, México, 1986, pág. 48.

* El subrayado es mío.

derogar el concepto, elementos esenciales y naturaleza jurídica del contrato por antonomasia. Conscientes de ello los ministros de la Suprema Corte de Justicia de la Nación han dictado la siguiente ejecutoria:

Si bien es verdad que la voluntad de las partes, es la suprema ley de los contratos, también lo es que dicho principio tiene dos limitaciones forzosas, ineludibles: la primera, que se deriva del interés público que está por encima de la voluntad individual, y la segunda de la técnica jurídica, sobre la que tampoco puede prevalecer el capricho de los contratantes (69).

4. ART. 2249, - "Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho".

Este precepto contiene también una norma imperativa y para el mejor entendimiento acerca de su importancia debe relacionársele con los artículos 1796 y 2248 del Código Civil.

La importancia de este precepto radica en que establece el momento en que se perfecciona el contrato, esto es, en qué momento es obligatoria la compraventa. No se piense que esto es una mera especulación intrascendente; en realidad, el principio que se reconoce es de la mayor importancia pues resuelve muchos dilemas jurídicos: por ejemplo, una vez establecido el momento en que opera la translación de la propiedad, se puede aplicar de manera simple el axioma jurídico de que "la cosa fructifica para su dueño". En cambio, sin la determinación del momento en que "la venta es perfecta y obligatoria para las

(69) Contratos, Voluntad de las partes en los. Quinta Epoca, Tomo XXXV, pág. 236. Espinosa Manuela y coagraviados.

* El subrayado es mío.

partes" la aplicación del axioma no sería tan fácil.

5. ART. 10.- "Contra la observancia de la ley no puede alegarse desuso, costumbre o práctica en contrario".

La letra de este precepto es muy clara: se trata de una norma imperativa, irrenunciable. Acerca de su enorme importancia deben tenerse presente dos cosas. En primer lugar, las razones que el legislador tuvo para rechazar las costumbres derogatorias o abrogatorias de leyes:

La fuerza de la tradición, la obra de las costumbres, sin duda que son respetables; pero muchas veces sancionan irritantes injusticias, privilegios odiosos que el legislador con valentía debe borrar, y debe también recoger las reivindicaciones de los oprimidos, de los vejados, para convertirlas en preceptos legales (70).

En segundo lugar, debe tenerse en cuenta la naturaleza del sistema jurídico mexicano. En efecto, siendo México un "país de derecho escrito" es claro que la costumbre no puede derogar o abrogar leyes, como lo dispone la norma en examen. Permitir el desplazamiento de la legislación por la costumbre, provocaría una gran inseguridad jurídica y, muy probablemente, el derrumbe del sistema.

Por otra parte, la primacía de la ley que postula el sistema mexicano, en tanto sistema de derecho legislador, está referida a la génesis y fundamento del poder político: el estado moderno, el estado democrático-burgués, se forma y constituye a partir de la ley. Es, por tanto, "estado de derecho".

Por lo anterior, se comprende la regla taxativa del artículo 10.

(70) Exposición de Motivos.

II. EL PACTO DEL INTERES FLUCTUANTE CONTRAVIENE LAS LEYES DE INTERES PUBLICO CONTENIDAS EN LOS ARTICULOS 1796, 1797, 2248, 2249 Y 10 DEL CODIGO CIVIL

En efecto, como reza el anterior enunciado, la cláusula en examen contraviene dichas normas, las que, como he de mostrado, no son simples normas dispositivas o supletorias, sino que, por el contrario, son normas cuyo contenido es de interés público, siendo por consecuencia imperativas e irrenunciables.

Con todos estos elementos, finalmente puedo concluir el silógismo planteado o, en otras palabras, acreditar los extremos del artículo 8o. del Código Civil. Así, pues, mi conclusión es del siguiente tenor:

CONCLUSIÓN: el pacto del interés fluctuante es nulo absoluto, en los términos del artículo 8o. del Código Civil, porque contraviene leyes de interés público.

CONCLUSIONES

PRIMERA CONCLUSION

El pacto del interés fluctuante no puede considerarse afectado de nulidad relativa porque he demostrado las transgresiones a las leyes de interés público en que incurren los que la pactan y porque no se encuentra en los casos de excepción a que alude la parte final del artículo 8o. del Código Civil.

SEGUNDA CONCLUSION

La sanción de nulidad absoluta sólo debe aplicarse a la estipulación de intereses variables, atentos al criterio analógico suministrado por el primer párrafo del artículo 1841 del Código; en consecuencia, nunca debe anularse el contrato.

TERCERA CONCLUSION

La sanción de nulidad absoluta sólo debe aplicarse a la variación, flotación, fluctuación, ajuste o indicación de la tasa de interés; por tanto, debe subsistir durante la

ejecución del contrato el tipo de interés fijado al momento de formarse aquél.

CUARTA CONCLUSION

Al declararse por el juez la nulidad de la cláusula de intereses variables, deberá ordenar que el vendedor haga la restitución respectiva de las cantidades pagadas indebidamente, adicionadas con las cantidades resultantes de aplicar a aquellas el rédito del 9% anual.

"Todo aquello que puede ser dicho, puede decirse con claridad: y de lo que no se puede hablar, mejor es callarse".

Wittgenstein^h

Importe: \$ 288,000.00 Dólares, Moneda de los Estados Unidos de Norteamérica.

Amount: \$ 288,000.00 Dollars, United States of America Currency.

109

Por el presente P A G A R E prometemos incondicionalmente pagar a la orden de Greyhound Leasing & Financial Corporation en Phoenix, Arizona, E.U.A. la cantidad de \$ 288,000.00 Dólares, (DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL DÓLARES Y 00/100 U. S. Cy.) - - - - -

en 24 (veinticuatro) pagos mensuales, consecutivos por las cantidades y en las fechas de vencimiento que a continuación se mencionan:

By means of this PROMISSORY NOTE, we promise unconditionally to pay to the order of Greyhound Leasing & Financial Corporation in Phoenix, Arizona, U.S.A., the amount of \$ 288,000.00 Dollars, (TWO HUNDRED EIGHTY EIGHT THOUSAND DOLLARS AND - 00/100 U. S. Cy.) - - - - - in 24 (twenty four) - - - - - monthly, consecutive payments, for the amounts and on the maturity dates hereinbelow mentioned:

Cantidad: Dólares, Moneda de los Estados Unidos de Norteamérica	Fecha de Vencimiento:	Amount: U.S.Dollars	Maturity Dates:
\$ 12,000.00	Sep. 3, 1981	\$ 12,000.00	Sep. 3, 1981
\$ 12,000.00	Oct. 3, 1981	\$ 12,000.00	Oct. 3, 1981
\$ 12,000.00	Nov. 3, 1981	\$ 12,000.00	Nov. 3, 1981
\$ 12,000.00	Dic. 3, 1981	\$ 12,000.00	Dec. 3, 1981
\$ 12,000.00	Ene. 3, 1982	\$ 12,000.00	Jan. 3, 1982
\$ 12,000.00	Feb. 3, 1982	\$ 12,000.00	Feb. 3, 1982
\$ 12,000.00	Mar. 3, 1982	\$ 12,000.00	Mar. 3, 1982
\$ 12,000.00	Abr. 3, 1982	\$ 12,000.00	Apr. 3, 1982
\$ 12,000.00	May. 3, 1982	\$ 12,000.00	May. 3, 1982
\$ 12,000.00	Jun. 3, 1982	\$ 12,000.00	Jun. 3, 1982
\$ 12,000.00	Jul. 3, 1982	\$ 12,000.00	Jul. 3, 1982
\$ 12,000.00	Ago. 3, 1982	\$ 12,000.00	Aug. 3, 1982
\$ 12,000.00	Sep. 3, 1982	\$ 12,000.00	Sep. 3, 1982
\$ 12,000.00	Oct. 3, 1982	\$ 12,000.00	Oct. 3, 1982
\$ 12,000.00	Nov. 3, 1982	\$ 12,000.00	Nov. 3, 1982
\$ 12,000.00	Dic. 3, 1982	\$ 12,000.00	Dec. 3, 1982
\$ 12,000.00	Ene. 3, 1983	\$ 12,000.00	Jan. 3, 1983
\$ 12,000.00	Feb. 3, 1983	\$ 12,000.00	Feb. 3, 1983
\$ 12,000.00	Mar. 3, 1983	\$ 12,000.00	Mar. 3, 1983
\$ 12,000.00	Abr. 3, 1983	\$ 12,000.00	Apr. 3, 1983
\$ 12,000.00	May. 3, 1983	\$ 12,000.00	May. 3, 1983
\$ 12,000.00	Jun. 3, 1983	\$ 12,000.00	Jun. 3, 1983
\$ 12,000.00	Jul. 3, 1983	\$ 12,000.00	Jul. 3, 1983
\$ 12,000.00	Ago. 3, 1983	\$ 12,000.00	Aug. 3, 1983

El importe de este PAGARE causará intereses sobre saldos insolutos calculados sobre la base de un año de 360 días y de los días realmente transcurridos a partir de la fecha de este PAGARE y serán pagaderos mensualmente en las mismas fechas de pago de principal, a una tasa anual del 4.75% arriba de la tasa preferente de Citibank, N. A. para préstamos comerciales a corto plazo, sin garantía a clientes de reconocida solvencia ("Prime Rate"), que periódicamente esté en vigor.

Dicha tasa de interés será ajustable al primer día bancario en Nueva York, Nueva York, de cada trimestre calendario de cada año (marzo, junio, septiembre, diciembre), aplicándose inmediatamente a la tasa de interés a cubrirse posteriormente sobre la suerte principal de este PAGARE.

The amount of this PROMISSORY NOTE shall bear interest on outstanding balances, calculated on the basis of 360 day year and actual days elapsed from the date of this PROMISSORY NOTE and shall be payable monthly on each installment of principal, at an annual rate of 4.75% above the prime rate of Citibank, N. A. for unsecured short term commercial loans to the most creditworthy commercial borrowers ("Prime Rate"), from time to time in effect.

Such interest rate shall be adjustable on the first banking day in New York, New York, of each calendar quarter of each year (March, June, September, December), immediately to the interest rate thereafter applicable to principal amount of this PROMISSORY NOTE.



CONTRATO

A-2

NUMERO: III-75/0092

C/I

CONTRATO PRELIMINAR DE COMPRA-VENTA que celebran:

IONAS DE LA HERRADURA, S.A.

como parte promitente vendedora a quien en el transcurso de este contrato se denominará "La Compañía" y - como parte promitente compradora EL CLIENTE

a quien se denominará en lo sucesivo "El Cliente", con domicilio en ...

ITZAPALAPA, AVISO 14, D.F.

de acuerdo con los siguientes antecedentes y cláusulas:

ANTECEDENTES. CASA TIPO: III-7

1o. - "El Cliente" ha manifestado a "La Compañía", su deseo de adquirir la casa construida en el Lote No. 5 de la Manzana No. 1 del fraccionamiento "EL CLIENTE DE LA HERRADURA" propiedad de la sociedad mencionada.

2o. - "La Compañía" está conforme en vender a "El Cliente" el inmueble mencionado, por lo que ambas partes otorgan el presente contrato preliminar de compra-venta, en los términos de los artículos 2097, 2098 y siguientes del Código Civil del Edo. de México.

CLAUSULAS.

PRIMERA. - "La Compañía" se obliga a vender a "El Cliente" quien se obliga a comprar, la casa ubicada en la Calle de ... y terreno en que está construida, Lote No. 5 de la Manzana No. 1 con superficie aproximada de ... y las siguientes colindancias:

Al Norte	en	<u>25.00</u>	Mts. con	<u>...</u>
Al Sur	en	<u>25.00</u>	Mts. con	<u>...</u>
Al Oriente	en	<u>25.00</u>	Mts. con	<u>...</u>
Al Poniente	en	<u>25.00</u>	Mts. con	<u>...</u>

Si resultara una superficie diferente a la aquí consignada, se le cargará o abonará el importe de la diferencia calculando el precio unitario por metro cuadrado a razón de \$...

SEGUNDA. - El precio del terreno y casa construida sobre el mismo es la cantidad de 202,450.00

el cual se fija de común acuerdo entre las partes, que "El Cliente" se obliga a pagar a "La Compañía" en la siguiente forma:

Por concepto de enganche	\$ <u>402,450.00</u>	Y el saldo en:
Mensualidades iguales y consecutivas de \$ <u>...</u>		A partir del <u>...</u>
Mensualidades iguales y consecutivas de \$ <u>...</u>		A partir del <u>...</u>
Anualidades iguales y consecutivas de \$ <u>...</u>		A partir del <u>...</u>
Anualidades iguales y consecutivas de \$ <u>...</u>		A partir del <u>...</u>
Iguales y consecutivas de \$ <u>...</u>		A partir del <u>...</u>

las que se aplicarán al capital insoluto y a intereses a razón del 12 % anual computables a partir del ...

Las partes convienen en que el interés fijado en esta cláusula podrá ser modificado proporcionalmente a las variaciones que sufran los tipos de interés sobre las tasas vigentes de los bancos que otorgan las instituciones de crédito con interés y garantía hipotecaria, en consecuencia, se pacta que dicha modificación operará automáticamente a partir de la fecha en que varíen los citados porcentajes de interés, en cuyo caso se le aumentarán o disminuirán las cantidades respectivas en cada mensualidad.

En el momento que ocurran cualquiera de las dos circunstancias anteriores, "La Compañía" lo comunicará por escrito a "El Cliente", quien en un plazo de 10 días deberá ocurrir a las oficinas de "La Compañía" a re-documentar su operación; en caso contrario se procederá conforme a las cláusulas de incumplimiento del contrato.

Los pagos a que se refiere esta cláusula, deberán ser efectuados precisamente, y sin necesidad de previo aviso de cobro, en las oficinas de "La Compañía", ubicadas en ... si por alguna circunstancia el Cliente o el vendedor por señalar domicilio para que en él se lleve el cobro de la mensualidad, se le hará un cargo adicional de \$ 20.00 (VEINTE PESOS 00/100 M. N.) por cada documento cobrado a domicilio.

A-3

111

PROMOCIONES ERIA, S.A.
P R E S E N T E .

Muy señores míos:

I.- Por medio de la presente ofrezco comprar a ustedes como intermediarios:

- a) El Despacho — en condominio, marcado con el número 103 del edificio —, ubicado en Córdoba No. 42 —, Col. Roma — con sus anexos consistentes en 2 estac. 23-G* y 24-CH*, del 1er. Nivel y el porcentaje de indiviso que en un % les corresponde sobre los planes de propiedad común. 0.76547
Estaciónamiento C-6 France y CH- chico.
- b) El precio del departamento será la cantidad de \$4'778,400.00 (Cuatro Mil Setecientos Setenta y Ocho Mil Cuatrocientos), que pagará de la siguiente forma: Pesos 00/100 M.N.)

1. Enganche que entregaré como se especifica en el punto IV siguiente. \$ 1,072,440.00
2. Crédito garantizado con primera hipoteca, que pagaré en 120 mensualidades de \$37,399.00/u. \$ 4,427,960.00
3. Crédito garantizado con segunda hipoteca, que pagaré en mensualidades de \$117,413.00 c/u., más anualidades de \$ ———— cada una. \$ 14,865,530.60

Los créditos a que se refieren los incisos 2 y 3, que anteceden, devengarán un interés, el garantizado con primera hipoteca, mismo que puede modificar el Banco de México, S.A., ya sea aumentándolo o disminuyéndolo, al tipo que estén operando las instituciones de Crédito Hipotecario, con sus gastos y penas; y el garantizado con segunda hipoteca, al % anual sobre saldos insolutos mensuales. El plazo para la primera hipoteca será de 10 años y para la segunda hipoteca de 2 años.

Igualmente por este conducto hago de su conocimiento que estoy de acuerdo en que el interés que se cause con motivo del crédito garantizado con segunda hipoteca, se aumente o disminuya en la misma proporción en que aumenten o disminuyan las tasas de interés que el Banco de México, S.A., autorice a las Instituciones Hipotecarias, estando de acuerdo que en todo caso dicho interés será superior en un 2% del interés que se cause con motivo del crédito garantizado con primera hipoteca.

Queda entendido que en cualquier momento puedo hacer abonos parciales, o pagar totalmente la segunda hipoteca, sin pena, y posteriormente la primera hipoteca, con los gastos y penas que fije la Hipotecaria.

Nota: Si esta operación se hace de contado se otorgará un 3% de descuento sobre el precio del Despacho, y será liquidado el 22 de Enero de 1983.

COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS

MEXICO, D. F., 17 de agosto de 1978.

(VIERNES)

Oficio Nº 601-II-40323
Exp. 701.4/8

ASUNTO: PROPAGANDA.- Se autoriza
la que se indica.

ASOCIACION DE BANQUEROS DE MEXICO, A.C.,
Torre Latinoamericana - 20 piso,
Madero y San Juan de Letrán,
México 1, D. F.

Vigencia: seis meses.

Medios: prensa.

Ref.: Su escrito del 17 del actual.

Con la autorización de este Organismo para que procedan a su publicación, devolvemos a ustedes el proyecto de propaganda que se sirvieron remitirnos con su atento escrito citado en antecedentes, rogándoles que, en su caso, se sirvan tomar nota de las modificaciones que contenga.

Les recordamos que en la publicidad que se efectúe en forma escrita deberán mencionarse el número y la fecha de este oficio.

Atentamente,

COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS
Dirección de Instituciones de Crédito
y Organizaciones Auxiliares

c.c.p. Dirección de Instituciones de Crédito y Org. Auxiliares.
Anexos: uno
s/c
JMK:plaj



DURANTE LA SEMANA EN CUIRA INICIADA ESTE DIA 20 Y QUE TERMINA RA EL 24, LAS TASAS DE INTERES APLICABLES A LOS DEPOSITOS A PLAZO FIJO DE 30 A 60 DIAS Y DE 90 A 179 DIAS QUE SE CONSTITUYAN EN LAS INSTITUCIONES DEL SISTEMA BANCARIO MEXICANO, SEGUN DETERMINACION QUE HA HECHO EL BANCO DE MEXICO, SERAN LAS SIGUIENTES:

	Tasa Bruta sujeta al Imp. sobre la Renta	Sobreplusa exenta del Imp. sobre la Renta	Tasa Neta
De 30 a 60 días			
Personas Físicas			
Personas Morales			
De 90 a 179 días			
Personas Físicas			
Personas Morales			

México, D.F., 20 de agosto de 1979.

ASOCIACION DE BANQUEROS DE MEXICO

PROYECTO AUTORIZADO

Lunes 114
20 de agosto de 1976.

Comisión Nacional Bancaria y de Seguros,
Dirección de Instituciones de Crédito y
Organizaciones Auxiliares,
República de El Salvador No. 47,
México, D. F.

Tuvimos la oportunidad de recibir el viernes pasado, cuando la solicitamos, la autorización que se sirvieran ustedes otorgarnos para publicar a partir de hoy y en lo sucesivo cada lunes, un aviso informativo al público inversionista respecto de las tasas que aprobará el Banco de México, a su vez cada viernes, aplicables a los depósitos a plazo fijo de 30 a 89 y de 90 a 179 días, que se constituirán en las instituciones del sistema bancario mexicano.

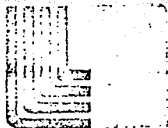
En este aviso, así como en los sucesivos que se sujetarán a la misma redacción, salvo, naturalmente, que se actualizarán los datos en torno a la ejecución de dichas disposiciones y a la determinación de las tasas, se ha mencionado de acuerdo con sus indicaciones el número y la fecha de este oficio que contestamos.

Reiteramos a ustedes las seguridades de nuestra consideración más atenta y distinguida.

ASOCIACION DE BANQUEROS DE MEXICO

Director

ACC/gpv.



Liverpool

A-7

1.- Saldo de com. ¹¹⁵ al 8-II-82
2.- Realida al 19-II-82.

México, D. F., Enero de 1982.

Muy estimado cliente:

Por la gran fluctuación que ha tenido el costo del dinero recientemente, los financiamientos en México ahora operan con intereses variables en base al Costo Porcentual Promedio (C.P.P.) que fija mensualmente el Banco de México.

Lo anterior nos ha hecho modificar nuestra política de cargar a nuestros clientes intereses a tasas fijas por intereses iguales al C.P.P. más siete puntos a partir de esta fecha. Dichos intereses se aplicarán sobre saldos promedios diarios en lugar de sobre saldos finales, lo que resultará más justo y equitativo.

Con la seguridad de que usted justificará plenamente este cambio, agradecemos su patrocinio continuo.

Atentamente

LIVERPOOL MEXICO, S. A. de C. V.

Liverpool Mexico S.A. de C.V.

APARTADO 87
MEXICO D.F.

V CARRANZA 87
TEL 5 22 81 20
MEXICO D.F.

AV. GUAYMAS 1310
TEL 5 24 40 70
MEXICO D.F.

AV. ESCOBEDO 40 433
TEL 5 31 24 40
MEXICO D.F.

CIRUROS BATELITE
TEL 5-60 70 00
EPO DE MEXICO

AVERAGE COST OF MONEY IN PESOS (ACM)* COSTO PORCENTUAL PROMEDIO (CPP) MONEDA NACIONAL* ANNUAL RATES - TASAS ANUALES					
MONTH MES	1976	1977	1978	1979	1980
JAN	11.86	12.05	14.33	15.98	17.90
FEB	11.83	12.00	14.47	15.97	18.39
MAR	11.78	11.99	14.62	15.98	19.20
APR	11.79	12.03	14.87	15.79	19.83
MAY	11.78	11.93	15.02	16.02	20.39
JUN	11.76	12.59	15.16	16.04	20.47
JUL	11.74	13.25	15.26	16.08	20.53
AUG	11.74	13.52	15.29	16.10	20.82
SEP	11.74	13.57	15.38	16.51	21.51
OCT	11.96	13.64	15.49	16.69	22.42
NOV	12.03	13.93	15.81	17.37	22.77
DEC	12.12	14.04	15.88	17.52	24.25

* Weighted average of intermediation costs of financial institutions as of August 1977. From September 1977 to November 1979 weighted average costs of financial and mortgage institutions. From December 1979 forward, weighted average costs of multibanks in general.

* Hasta el mes de agosto de 1977, costos promedio ponderados de captación de Sociedades Financieras. De septiembre de 1977 a noviembre de 1979, costos promedio ponderados de instituciones financieras e hipotecarias. A partir de diciembre de 1979, costos promedio ponderados del conjunto de bancos múltiples.

Source (Fuente): Banco de Mexico, Indicadores Economicos.

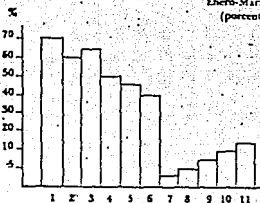
AVERAGE COST OF MONEY IN PESOS (ACM)*					
COSTO PORCENTUAL PROMEDIO (CPP) MONEDA NACIONAL*					
ANNUAL RATES—TASAS ANUALES					
MONTH MES	1981	1982	1983	1984	1985
JAN	25.46	32.34	50.29	55.95	47.17
FEB	25.98	33.43	54.24	55.16	47.33
MAR	26.59	33.67	56.16	53.11	49.36
APR	26.91	34.39	57.21	51.10	51.93
MAY	27.22	36.26	58.14	50.12	53.76
JUN	27.66	39.59	58.63	50.38	54.92
JUL	28.42	43.23	58.73	50.69	57.00
AUG	29.50	46.42	58.23	50.93	59.06
SEP	30.45	47.88	57.78	50.60	60.98
OCT	31.22	49.99	57.14	49.34	62.29
NOV	31.77	45.51	56.82	48.31	63.39
DEC	31.81	45.12	56.44	47.54	65.66

* Weighted average of intermediation costs of financial institutions as of August 1977. From September 1977 to November 1979 weighted average costs of financial and mortgage institutions. From December 1979 forward, weighted average costs of multi-banks in general.

* Hasta el mes de agosto de 1977, costos promedio ponderados de captación de Sociedades Financieras. De septiembre de 1977 a noviembre de 1979, costos promedio ponderados de instituciones financieras e hipotecarias. A partir de diciembre de 1979, costos promedio ponderados del conjunto de bancos múltiples.

Source (Fuente): Banco de México, Indicadores Económicos.

Incremento de Precios
Enero-Marzo 1983
(porcentajes)



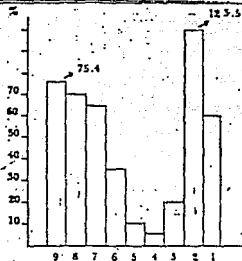
1. Materias primas metálicas elaboradas.
2. Artículos eléctricos para el hogar.
3. Artículos no eléctricos para el hogar.
4. Materiales para construcción.
5. Vehículos y accesorios.
6. Grasas comestibles.
7. Productos lácteos.
8. Azúcar y productos.
9. Harinas y productos.
10. Productos animales.
11. Combustible y energía.

Fuente: Bancochet, *Panorama Económico*, Mayo 1983, p. 104.

LA INFLACION EN MEXICO

GRAFICA 2

Incremento de Precios Enero-Junio 1983
(porcentajes)



1. Granos.
2. Frutas.
3. Productos animales.
4. Harinas y sus productos.
5. Azúcar y sus productos.
6. Productos lácteos.
7. Artículos de uso personal.
8. Artículos eléctricos para el hogar.
9. Vehículos y accesorios.

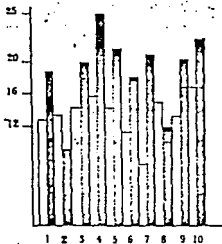
Fuente: Bancochet, *Panorama Económico*, Agosto 1983, p. 137.

LOS HECHOS

13

GRAFICA 3

Incrementos Promedio Anual
de Precios: Década del 70 *



1. Agricultura, ganadería.
2. Petróleo y derivados.
3. Productos alimenticios, bebidas y tabaco.
4. Fabricación de textiles.
5. Productos de madera.
6. Fabricación de productos químicos.
7. Fabricación y reparación de productos metálicos.
8. Electricidad.
9. Comunicaciones y transportes.
10. Servicios.

* Con base en el índice nacional de precios al consumidor por sector de origen.

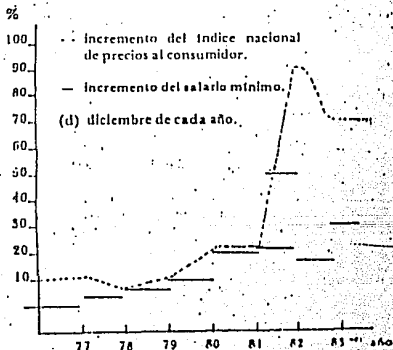
Fuente: Banco de México, *Previsión Económica* y Banco de México, *Información Anual*, 1981.

LA INFLACION EN MEXICO

14

En 1982 y 1983 esta situación se agudiza, debido al alto diferencial entre el aumento de precios y el de salarios. O por lo menos en los últimos 7 años, desde la recesión económica de 1975-77, los salarios se han resquebrajado en relación al aumento de precios, y las condiciones de vida de la gran mayoría del pueblo empeoran día a día.

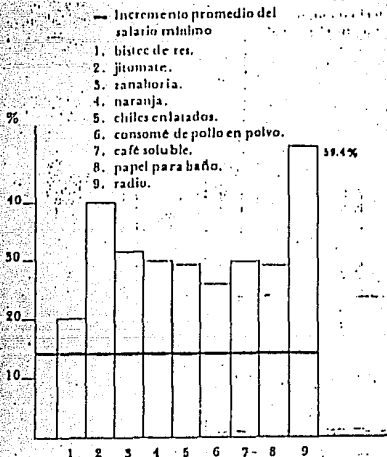
GRAFICA 7
Incrementos en los Precios
y Salarios 1977-1983



Fuente: Banco de México Informe Anual 1982 México 1983 Informe Anual 1983

GRAFICA 6

Incremento en los Precios de Algunos Artículos Populares durante el "Auge Petrolero"



*Se trata de tasas anuales.

Fuente: Instituto Nacional del Consumidor e Investigación Directa.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS DE LOS EPIGRAFES

- a La expresión es de Diderot y procede del escrito "Autores y críticos", publicado en: Diderot, Denis, Esto no es un cuento, Alianza Editorial, s.n.e., Madrid, 1974, pág. 127. (Traducción de Luis Pancurbo).
- b "Nada nuevo bajo el sol". -Palabras del Eclesiastés (1, 9), cuyo texto completo es: Lo que fue, eso será. Lo que ya se hizo, eso es lo que se hará; no se hace nada nuevo bajo el sol.
- c Declareuil, J. Roma y la organización del derecho, UTEHA, 2a. Edición, México, 1958, pág. 11. (Traducción del Lic. José López Pérez).
- d Rockefeller, David. "Let's not writte off Latin America", The New York Times, 5/VII/87, pág. E-15, reproducido en español como "No excluyamos a América Latina" por la revista Contextos, año 5, núm. 85, agosto de 1987 (segunda época), pág. 61.
- e Rueff, Jacques. La época de la inflación, Ediciones Guadarrama, s.n.e., Madrid, 1967, págs. 27 y 28. (Traducción de José Ramón Marra López).
- f Heráclito. Fragmentos, Aguilar, 5a. Edición, Buenos Aires, 1977, pág. 116. (Traducción del griego, exposición y comentarios de Luis Farre).

g

Jus est ars boni et aequi. El derecho es el arte de lo bueno y lo justo. Definición del derecho de Juventius Celsus, "reproducida por Ulpiano en el Libro I de las Instituciones, y que consigna el Digesto". Petit, Eugene, Tratado elemental de derecho romano, Porrúa, 4a. Edición, México, 1988, pág. 16, nota 1. (Traducción y notas del Dr. José Ferrández González).

h

Wittgenstein, Ludwig. Tractatus Logico-Philosophicus, Alianza Universidad, 1a. Edición, Madrid, 1973, pág. 31. (Versión española de Enrique Tierno Galván).

BIBLIOGRAFIA GENERAL

LIBROS

Acosta Romero, Miguel. La banca múltiple, Porrúa, 1a. Edición, México, 1981.

Aguilar M., Bernal, Guillén y Vidal. La inflación en México, Editorial Nuestro Tiempo, 1a. Edición, México, 1984.

Barrera Graf, Jorge. Tratado de derecho mercantil, Vol. 1, Porrúa, s.n.e., México, 1957.

Bonnetcase, Julien. Elementos de derecho civil, Tomo I, Cárdenas, editor y distribuidor, s.n.e., Tijuana, México, 1985. (Traducción del Lic. José M. Cajica Jr.).

Elementos de derecho civil, Tomo II, Editorial José M. Cajica Jr., Puebla, México, 1945. (Traducción del Lic. José M. Cajica Jr.).

Borja Soriano, Manuel. Teoría general de las obligaciones, Porrúa, 9a. Edición, México, 1984.

- De Buen Lozano, Néstor. La decadencia del contrato, Porrúa, 2a. Edición, México, 1986.
- Declareuil, J. Roma y la organización del derecho, UTEHA, 2a. Edición, México, 1958, pág. 11. (Traducción del Lic. José López Pérez).
- De Cossío Corral, Alfonso. Instituciones de derecho civil, Tomo I, Alianza Editorial, s.n.e., Madrid, 1975.
- Diderot, Denis. Esto no es un cuento, Alianza Editorial, s.n.e., Madrid, 1974, pág. 127. (Traducción de Luis Pancurbo).
- Díaz Bravo, Arturo. Contratos mercantiles, Harla, s.n.e., México, 1983.
- Fraga, Gabino. Derecho administrativo, Porrúa, 2da. Edición, México, 1985.
- Galgano, Francesco. Historia del derecho mercantil, Laia, 1a. Edición, Barcelona, España, 1981. (Traducción de Joaquín Bisbal).
- García Maynez, Eduardo. Introducción al estudio del derecho, Porrúa, 19a. Edición, México, 1971.

- _____. Filosofía del derecho, Porrúa, 1a. Edición, México, 1974.
- Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las obligaciones, Editorial José M. Cajica, Jr., 5a. Edición, Puebla, México, 1974.
- Heráclito. Fragmentos, Aguilar, 5a. Edición, Buenos Aires, 1977, pág. 116. (Traducción del griego, exposición y comentarios de Luis Farre).
- Langle y Rubio, Emilio. El contrato de compraventa mercantil, BOSCH, s.n.e., Barcelona, España, 1958.
- Le Roy Miller, Roger. Macroeconomía moderna, Harla, 4a. Edición, México, 1982. (Traducción de Mei-Mei Alicia Chá Pulido).
- López Santa María, Jorge. Obligaciones y contratos frente a la inflación, Editorial Jurídica de Chile, 2a. Edición, Santiago, Chile, 1980.
- Lutzesco, Georges. Teoría y práctica de las nulidades, Porrúa, 6a. Edición, México, 1985. (Traducción de Manuel Romero Sánchez y Julio López de la Cerda).

Macedo, Pablo. Evolución del derecho civil, Editorial Stylo, s.n.e., México, 1942.

Mann, F.A. El aspecto legal del dinero. Con referencia especial al derecho internacional privado y público, Fondo de Cultura Económica, 1a. Edición, México, 1986. (Traducción de Eduardo L. Suárez).

Mazeaud, Henri, León y Jean. Lecciones de derecho civil, parte primera, Vol. 1, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, Argentina, 1959. (Traducción de Luis Alcalá-Zamora y Castillo).

McCormick, B.J., Kitchin, P.D. y Otros. Introducción a la economía, Tomo 2, Alianza Editorial (Alianza Universitaria: Curso de Economía Moderna, No. 132), s.n.e., Madrid, España, 1975 (Versión española de Miguel Paredes).

Nussbaum, Arthur. Teoría jurídica del dinero, Biblioteca de la Revista de Derecho Privado, Madrid, 1929. (Traducción del alemán y notas por Luis Sancho Seral).

Petit, Eugene. Tratado elemental de derecho romano, Editora Nacional, s.n.e., México, 1971. (Traducción del Dr. José Ferrández González).

- Pirrenne, Henri. Historia económica y social de la Edad Media, Fondo de Cultura Económica, 15a. Reimpresión, México, 1978. (Traducción de Salvador Echevarría).
- Polo, Eduardo. La protección del consumidor en el derecho privado, Editorial Civitas, 1a. Edición, Madrid, España, 1980.
- Pothier, R.J. Tratado de las obligaciones, Editorial Bibliográfica Argentina, s.n.e., Buenos Aires, Argentina, 1961, págs. 14-16. (No se indica el nombre del traductor).
- Preciado Hernández, Rafael. Lecciones de filosofía del derecho, UNAM, 2a. Edición, México, 1986.
- Recaséns Sichés, Luis. Tratado general de filosofía del derecho, Porrúa, 6a. Edición, México, 1978.
- Rojina Villegas, Rafael. Compendio de derecho civil, IV, Contratos, Porrúa, 17a. Edición, México, 1986.
- Rueff, Jacques. La época de la Inflación, Ediciones Guadarrama, s.n.e., Madrid, España, 1967. (Traducción de José Ramón Marra López).

Sánchez Medal, Ramón. De los contratos civiles. Teoría general del contrato. Contratos en especial. Registro Público de la Propiedad, Porrúa, 8a. Edición, México, 1986.

Sombart, Werner. El burgués, contribución a la historia espiritual del hombre económico moderno, Alianza Editorial, 3a. Edición, Madrid, España, 1979. (Traducción de María Pilar Lorenzo, revisión de Miguel Paredes).

Tello Macías, Carlos. La política económica en México, 1970-1976, Siglo XXI Editores, 5a. Edición, México, 1982.

Vásquez del Mercado, Oscar. Contratos mercantiles, Porrúa, 2a. Edición, México, 1985.

Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos civiles, Porrúa, 2a. Edición, México, 1985.

DICCIONARIOS

Enciclopedia Jurídica OMEBA, Editorial Bibliográfica Argentina, Buenos Aires, Argentina, 1968.

Pequeño Larousse en Color, Ediciones Larousse, Barcelona, España, 1975.

DIARIOS Y REVISTAS

Diario Oficial de la Federación.

Excelsior.

La Jornada.

Unomásuno.

Contextos.

LEGISLACION

Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870.

Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884.

Código Civil para el Distrito Federal, en materia común y para toda la República en materia federal, en vigor.

Código de Comercio.

Ley Federal de Protección al Consumidor.